

LA LOI DU 8 AVRIL 1933
“ autorisant au profit du fermier la réduction
des prix des baux à ferme ”
dans ses rapports avec les textes du Code civil

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE PUBLIQUEMENT

dans la Salle des Actes de la Faculté de Droit

le Jeudi 14 Décembre 1933, à 17 heures

PAR

Lucien LEPONT

Ancien Notaire

MEMBRES DU JURY

Président : M. LEMONNIER, Professeur

Suffragants : { M. LEDUC, Agrégé.
 { M. BESNIER, Agrégé.

CAEN

A. OLIVIER, IMPRIMEUR-EDITEUR (M. CARON, directeur)

34, Rue Demolombe

1933

THESE
POUR LE DOCTORAT

LA LOI DU 8 AVRIL 1933
“autorisant au profit du fermier la réduction
des prix des baux à ferme”
dans ses rapports avec les textes du Code civil

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE PUBLIQUEMENT

dans la Salle des Actes de la Faculté de Droit

le Jeudi 14 Décembre 1933, à 17 heures

PAR

Lucien LEPONT

Ancien Notaire

MEMBRES DU JURY

Président : M. LEMONNIER, Professeur

Suffragants : { M. LEDUC, Agrégé.
M. BESNIER, Agrégé.

CAEN

A. OLIVIER, IMPRIMEUR-EDITEUR (M. CARON, directeur)

34, Rue Demolombe

1933

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.



UNIVERSITÉ DE CAEN

FACULTÉ DE DROIT

Année scolaire 1933-1934

DOYEN :

M. Henry NÉZARD (✠, I. ㊦)

DOYEN HONORAIRE :

M. Eustache PILON (✠, I. ㊦)

ASSESSEUR DU DOYEN :

M. GOMBEAUX (I. ㊦)

PROFESSEURS HONORAIRES :

MM. CABOUAT (O. ✠, I. ㊦)

DEGOIS (I. ㊦)

PROFESSEURS :

MM. NÉZARD (✠ I. ㊦), *Professeur de Droit administratif*, chargé du cours de *Législation minière*.

GOMBEAUX (I. ㊦), *Professeur de Droit civil*, chargé du cours de *Droit international privé*.

BRIDREY (I. ㊦), *Professeur de Droit romain*, chargé du cours de *Histoire du Droit public*.

LEPARGNEUR (I. ㊦), *Professeur de Droit commercial*, chargé du cours de *Droit maritime* et du cours de *Notariat et Enregistrement*.

NOYELLE (I. ) , Professeur d'Economie politique.

LEMONNIER (A. ) , Professeur de Droit civil, chargé du cours de Législation industrielle.

PERREAU (A. ) , Professeur de Droit criminel, chargé du cours de Droit civil approfondi et comparé.

LAMPUÉ, Professeur de Droit international public et de Droit constitutionnel, chargé du cours de Droit administratif.

YVER, Professeur d'Histoire du Droit français et d'Histoire du Droit privé.

PRUDHOMME, Professeur de Procédure civile et Voies d'exécution.

LEDUC, Agrégé, chargé d'un cours d'Economie politique, du cours d'Histoire des Doctrines économiques et du cours de Législation financière.

BESNIER, Agrégé, chargé d'un cours de Droit romain et du cours d'Histoire de la Coutume de Normandie.

SECRETAIRE :

M. ROUX (I. , , ) , Secrétaire des Facultés de l'Université de Caen.

BIBLIOGRAPHIE

TRAITES GENERAUX

AUBRY et RAU. — *Cours de Droit civil français*, tome V, édition 1907.

GIDE Ch. — *Cours d'économie politique*, 2^e édition.

LAURENT. — *Principes du Droit civil*, tome XXV, édition 1878.

LEROY-BEAULIEU. — *Traité d'Economie Politique*, 1896, tome II.

MAC-CULLOCH. — *Principes d'Economie Politique* (Trad.), Paris 1863.

PLANIOL. — *Traité élémentaire de Droit civil*, Tomes I et II, Paris 1932.

PLANIOL et RIPERT. — *Traité pratique de Droit civil français*, Tome X, édition 1932.

TRAITES SPECIAUX

BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL. — *Du Contrat de louage*, Tome I, édition 1906.

DEMOGUE. — *Les notions fondamentales de Droit privé*, Essai critique, Paris 1911.

FENET. — *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, Paris 1827-1828.

GASPARIN (DE). — *Du fermage*.

GUILLOUARD. — *Traité du contrat de louage*, Tome II, édition 1891.

LECOUTEUX. — *Cours d'économie rurale*, Paris 1889.

POTHIER. — *Traité du contrat de louage*.

TROPLONG. — *De l'échange et du louage*, Tome II, édition 1840.

COMMENTAIRES DE LA LOI DU 8 AVRIL 1933

DESBOIS (Henri). — *Dalloz périodique*, 1933, 4^e partie, pages 129 et s. q.

DE FÉLICE (Pierre). — *La révision des baux ruraux au profit des fermiers*, 1933.

DE FERNEHEM DE BOURNONVILLE (E.). — *La révision des prix des baux à ferme*, 1933.

GARDENAT. — *Semaine Juridique*, N° du 7 mai 1933.

LAFORCE. — *La Basoche*, N° du 5 mai 1933.

Répertoire général pratique du Notariat, Ch. Defrénois, n°s du 15 mai et du 30 mai 1933.

VOIRIN (P.). — *Les Lois nouvelles*, N° du 1^{er} juin 1933.

THESES

CROISSANT. — *L'indemnité de plus-value du fermier sortant*. Paris 1930.

LENOEL. — *Du bail à ferme en Droit romain et en Droit français*. Caen 1895.

- MAURY. — *Essai sur le rôle de la notion d'équivalence en Droit civil français*. Toulouse 1920.
- MOULIÈRE. — *De l'influence de la situation économique moderne sur les modalités de paiement des fermages*. Rennes 1929.
- OLIVIER. — *Le bail à ferme et la crise agricole*. Montpellier 1899.
- PISIER. — *Essai sur la révision des baux ruraux, Loi du 9 juin 1927*. Paris 1928.
- TANQUERAY. — *Rapports entre le propriétaire et le fermier sortant*. Rennes, 1925.
- VOIRIN. — *De l'imprévision dans les rapports de Droit privé*. Nancy 1922.

ARTICLES DE REVUES

- DESBOIS (Henri). — *Quel est le prix dû par le fermier pendant les délais de résiliation institués par la loi du 8 avril 1933*. Dalloz Hebdomadaire, n° du 20 juillet 1933.
- HITIER (Henri). — *Face à la crise. L'agriculture*. Revue des Deux-Mondes, N° du 15 juillet 1932.
- ROMIER (Lucien). — *La disgrâce du capitalisme. II. L'impossible équilibre*. Revue des Deux-Mondes, N° du 1^{er} mars 1933.
- VOIRIN (Pierre). — *La jouissance d'une exploitation envisagée comme critère du bail à ferme et comme principe de son autonomie*. Revue Trimestrielle de Droit civil, 1930, p. 291.

JURISPRUDENCE

Gazette du Palais.

Recueils de Jurisprudence Dalloz, périodique et hebdomadaire.

Recueil de Jurisprudence Sirey.

TRAVAUX PREPARATOIRES
DE LA LOI DU 8 AVRIL 1933

Chambre des Députés. — Proposition de loi de M. Goniaux du 7 juin 1928 (Doc. ann. n° 104) ; Proposition de loi de M. Robert Thoumyre du 28 juin 1928 (Doc. ann. n° 280) ; Proposition de loi de M. Inizan du 28 juin 1928 (Doc. ann. n° 284) ; Proposition de loi de M. Prosper Blanc du 13 juin 1929 (Doc. ann. n° 1803) ; Proposition de loi de MM. André Marie, Albert Dalimier et Rimbert du 12 juillet 1929 (Doc. ann. n° 2038) ; Rapport de M. Fernand Augé du 25 février 1930 (Doc. ann. n° 2935) ; Proposition de loi de M. d'Harcourt du 17 novembre 1931 (Doc. ann. n° 5656) ; Proposition de loi de M. Fié du 24 novembre 1931 (Doc. ann. n° 5721) ; Rapport supplémentaire de M. Fernand Augé du 17 décembre 1931 (Doc. ann. n° 5995) ; Discussion et adoption des 16 (2^e s.) et 23 décembre (1^{re} s.) 1931, 26, 28 (2^e s.) janvier 1932 et 2 (1^{re} et 2^e s.) février 1932 (*J. Off.* des

17 et 24 décembre 1931, 27 et 28 janvier 1932, 3 février 1932, déb., p. 4568 ; 4780, 144, 216, 278 et 285.

Sénat. — Transmission le 9 février 1932 (Doc. ann. n° 89) ; Rapport de M. Morand du 7 juillet 1932 (Doc. ann. n° 660) ; Avis de M. Marcel Donon au nom de la Commission de l'Agriculture du 12 juillet 1932 (Doc. ann. n° 687) ; Rapport supplémentaire de M. Morand du 8 novembre 1932 (Doc. ann. n° 764) ; Avis supplémentaire de M. Marcel Donon au nom de la Commission de l'Agriculture du 8 novembre 1932 (Doc. ann. n° 765) ; Déclaration d'urgence, discussion et adoption les 16 juillet 1932, 8 (2^e s.), 15 (1^{re} et 2^e s.), 17 (1^{re} et 2^e s.), 18 novembre 1932 (*J. Off.* des 17 juillet, 9, 16, 18 et 19 novembre, déb. p. 1169, 1231, 1271, 1283, 1295, 1311 et 1331).

Chambre des Députés. — Retour le 24 novembre 1932 (Doc. ann. n° 898) ; Rapport de M. Fernand Augé du 27 décembre 1932 (Doc. ann. n° 1160) ; Avis de M. Jean Thureau-Dangin au nom de la Commission de l'Agriculture du 12 janvier 1933 (Doc. ann. n° 1233) ; Discussion et adoption des 13 (1^{re} s.) et 17 (1^{re} s.), 20 (1^{re} s.) et 24 janvier 1933 (*J. Off.* des 14, 18, 21 et 25, déb. p. 44, 84, 160, 201 et 212).

Sénat. — Retour le 31 janvier 1933 (Doc. ann. n° 32) ; Rapport de M. Morand du 26 février 1933 (Doc. ann. n° 108) ; Avis de M. Marcel Donon au nom de la Commission de l'Agriculture du 14 mars 1933 (Doc. ann. n° 143) ; Discus-

sion et adoption les 21, 23 et 24 mars 1933 (*J. Off.* des 22, 24 et 25, déb. p. 536, 561 et 588).

Chambre des Députés. — 2^e retour le 28 mars 1933 (Doc. ann. n° 1665) ; Dépôt et lecture du rapport de M. André Hesse, déclaration d'urgence et adoption le 31 mars 1933 (*J. Off.* du 1^{er} avril, déb. p. 1742).

DOCUMENTS PARLEMENTAIRES

Rapport de M. Inizan au nom de la Commission de l'Agriculture de la Chambre des Députés sur la proposition de loi de M. Jean Jadé, relative à l'indemnité pour plus-value aux fermiers et métayers sortants. Document annexe Chambre, 1928, n° 5611.

Proposition de loi de M. Mendès-France, député, tendant à compléter la loi du 8 avril 1933 sur la révision des baux à ferme. Document annexe Chambre, 1933, n° 1976.

Proposition de loi de M. Prentout, député, tendant à compléter la loi du 8 avril 1933 sur la révision des baux ruraux. Document annexe Chambre, 1933, n° 2116.

Proposition de loi de M. Veyssière, sénateur, ayant pour objet d'interpréter le § 9 de l'article 3 de la loi du 8 avril 1933 sur la révision des baux ruraux. Document annexe Sénat, 1933, n° 407.

LA LOI DU 8 AVRIL 1933
“Autorisant au profit du fermier la réduction
des prix des baux à ferme”
dans ses rapports avec les textes du Code Civil

INTRODUCTION

Après le vote de la loi monétaire du 25 juin 1928, faisant à nouveau de notre franc une monnaie convertible en or, on pouvait espérer que la période d'instabilité économique consécutive à la guerre mondiale avait pris fin. Une couverture or imposante, des plus-values budgétaires copieuses, une activité économique sans précédent, tout semblait concourir pour prouver à notre pays que l'épreuve de 1914 était close et que les jours heureux d'avant guerre allaient renaître.

D'autre part, la prospérité était alors générale dans le monde et successivement les divers Etats étaient revenus à des monnaies saines. Si l'or, le grand régulateur des prix, ne circulait pas encore librement à l'intérieur de chaque pays, les entraves à sa fonction internationale étaient presque généralement supprimées.

Tout semblait donc prouver que le monde avait retrouvé son équilibre et que la sécurité que l'on a qualifiée avec raison de « Moteur central et de plus

grand des desiderata de la vie juridique et sociale » (1) allait enfin revenir. Nous pensons, en effet, que l'on insistera jamais trop sur les bienfaits de la sécurité au point de vue économique.

Sans elle tout contrat à long terme, et ce sont les plus féconds, devient impossible. Sans elle encore, l'impression du risque est dominante et l'on arrive vite à l'état de stagnation économique dont la thésaurisation est l'une des principales manifestations.

Donc, 1928 semblait rouvrir l'ère de la sécurité et la liste paraissait close des lois d'exception torturant plus ou moins notre vénérable Code civil.

Par la loi du 29 juin 1929, le Parlement indiquait que même sur l'épineuse question des loyers d'habitation, il entendait bien arrêter sa cascade législative.

Mais les nuages s'amassaient à l'Ouest sous forme de millions de boisseaux de blé invendus aux Etats-Unis. En octobre 1929, le krach de Wall-Street ouvrait pour le monde une nouvelle période d'instabilité : la crise mondiale dont depuis quatre années nous souffrons.

Ainsi la sécurité n'avait semblé reparaître que pour se faire regretter davantage.

Cependant, cette nouvelle rupture d'équilibre se différencie totalement de la précédente, tant par ses causes et par ses effets que par sa portée.

Dans les années d'après-guerre, les prix exprimés en or ont subi des variations dans le sens de la hausse parce que la production était inférieure à la consom-

(1) DEMOGUE, *Notions fondamentales de Droit Privé*, Ch. II, La Sécurité.

mation. Les stocks mondiaux étaient épuisés et il fallait les reconstituer. La production industrielle et agricole de l'Europe était réduite par suite de la guerre à ses plus bas niveaux. Une notable partie de la main-d'œuvre de l'ancien monde, main-d'œuvre déjà diminuée des victimes du conflit, était employée à réparer les dévastations des quatre douloureuses années. Donc pénurie de main-d'œuvre et pénurie de produits, d'où une hausse importante des prix même exprimés en or.

Parallèlement à cette hausse mondiale des prix exprimés en or, l'inflation monétaire venait dans plusieurs pays d'Europe amplifier, et dans quelles proportions, cette ascension.

Il résulta pour les peuples victimes de la dépréciation monétaire et soumis à la loi du cours forcé, un déséquilibre complet dans l'économie des contrats à prestations successives. La prestation fournie par l'une des parties sous forme d'une quantité fixe de monnaie nationale ne cessant de diminuer en valeur intrinsèque, alors que les produits ou services livrés en contre prestation soumis eux aux prix mondiaux, non seulement conservaient leur valeur réelle basée sur l'or étalon commun, mais même encore l'accroissaient par suite de la dépréciation de ce métal consécutive à la pénurie de produits.

Les conséquences de ce déséquilibre ne furent vraiment sensibles que pour les contrats à long terme et se limitèrent pratiquement dans l'espace aux pays victimes de la dépréciation monétaire.

Beaucoup plus universels et profonds sont les troubles économiques engendrés par la crise mondiale

que nous subissons aujourd'hui. Cette crise peut-on dire est née du déséquilibre précédent. La guerre avait créé une pénurie générale. On y répondit par une production sans cesse accrue. Nul ne s'inquiétait des débouchés, le mot d'ordre mondial étant : produire.

Le résultat fut qu'à la pénurie succéda l'abondance, puis l'excédent et qu'après une courte période de morte-eau, le déséquilibre reflua sur le monde. Ce ne furent plus les prix exprimés en monnaie nationale qui augmentaient sans cesse à raison de la dépréciation monétaire. C'était au contraire les prix qui par suite d'une production excessive et d'une sous-consommation intense, ne cessaient de s'avilir par rapport aux monnaies toutes alors stabilisées. En d'autres termes, le pouvoir d'achat de l'or était l'objet d'une formidable appréciation.

Ces troubles économiques sont universels en ce sens qu'ils n'ont épargné aucun pays du monde et dans chaque pays aucune branche de l'activité économique. Ils sont, d'autre part, beaucoup plus profonds que n'était le déséquilibre précédent. Il est en effet plus facile de remédier à la pénurie qu'à l'excédent. Dans le premier cas, la voie est toute tracée : intensifier la production. Dans le second, les hommes les plus qualifiés que la terre porte sont depuis quatre longues années en quête du remède sans l'avoir encore, hélas, trouvé.

Bien qu'en sens inverse, la nouvelle rupture d'équilibre née de la crise mondiale, a rejailli principalement sur l'économie des contrats à prestations successives. Pour eux, en effet, dès que l'on assiste à une variation importante des prix, l'équivalence des pres-

tations se trouve rompue. Et plus la durée du contrat est longue, plus l'incidence des variations économiques sera ressentie.

Avec la hausse des prix des produits qui a suivi la guerre, le déséquilibre était tout à l'avantage du débiteur.

La prestation fournie par lui allait chaque jour diminuant en valeur réelle. La crise mondiale, au contraire, profite au créancier en augmentant par l'avilissement des prix le pouvoir d'achat de la redevance qui lui est fournie.

Parmi les contrats de cette catégorie et à durée généralement longue, il en est un sur lequel les conséquences des troubles économiques subis au cours de ces quinze dernières années ont particulièrement rejailli. Ce contrat est le bail à ferme.

Voyons par quelques chiffres les répercussions que le double phénomène économique que nous venons d'étudier a pu avoir sur l'économie de ce contrat.

On peut dire en gros que le prix du blé gouverne ceux de tous les produits agricoles. Nous nous bornerons donc seulement à citer quelques chiffres relatifs à la production et aux prix de ce produit.

C'est ainsi qu'aux Etats-Unis, la moyenne de la récolte du blé qui était de 188 millions de quintaux avant la guerre, passait à 249 millions de quintaux en 1928. Celle du Canada passait de 54 millions de quintaux à 154 millions. Celle de l'Argentine de 40 à 95 millions et celle de l'Australie de 25 à 43 millions de quintaux. Parallèlement, en Europe (l'U.R.S.S. exceptée), en l'année 1929, la récolte de blé attei-

gnait 389 millions de quintaux, c'est-à-dire était supérieure à la moyenne obtenue pendant la période 1909-1913 qui avait été de 371 millions de quintaux.

Enfin, la France, dont la récolte de blé oscillait de 88 à 90 millions de quintaux avant 1914, a dépassé sensiblement ces chiffres dans ces dernières années.

Quant aux prix, le prix moyen annuel en francs or, du blé par quintal sur le marché de Chicago avait été de franc or 16 fr. 08 en 1913. En 1920, il avait atteint 49 fr. 05. En 1930, il tombe à 17 fr. 09, 14 fr. 09 dans les premiers mois de 1931, 10 fr. 54 en février 1932 (1), enfin, aux environs de 8 francs dans les premiers mois de 1933.

L'expérience Roosevelt fait, en 1933, remonter les cours de 45 cents à plus de 80 cents par livre, mais il faut tenir compte de ce que ce dernier chiffre s'entend d'un dollar déprécié de plus de 30 pour cent.

En France, le quintal de blé qui avait dépassé le prix de 200 francs en 1926 et avait encore marqué un prix moyen de 176 fr. 90 en 1931, est tombé à une moyenne de 143 fr. 10 en 1932 et de 101 francs pour les six premiers mois de 1933. En vertu de la loi du 10 juillet 1933, le prix légal du blé est maintenant fixé, au moins nominalemeut, à 115 francs, mais l'application de cette loi paraît se heurter à bien des difficultés pratiques. On voit donc que si l'agriculture française a été touchée par la crise plus tard que ses

(1) Les chiffres ci-dessus sont extraits de l'article « Face à la Crise », de M. Henri HITIER, dans la *Revue des Deux Mondes* du 15 juillet 1932.

sœurs étrangères, elle lui a néanmoins, elle aussi, payé un large tribut.

Si, outre les cours du blé, nous regardons les cours moyens des principaux produits agricoles depuis 1931, nous voyons en effet que, d'après les *Mercuriales* des Halles de Paris et du marché de la Villette, le prix moyen des œufs a été au mille de 783 francs pour 1931, de 688 fr. 50 pour 1932 et de 604 fr. 16 pour les six premiers mois de 1933.

Le prix moyen du beurre de Normandie est passé de 19 fr. 86 le kilo en 1931 à 18 fr. 13 en 1932, et 16 fr. 67 durant la première moitié de 1933. Pour ces mêmes périodes, le kilogramme de viande de bœuf poids vif 1^{re} qualité est ressorti à une moyenne de 6 fr. 64, 4 fr. 81 et 4 fr. 14.

On voit donc que l'agriculture française est elle-même frappée dans toutes ses branches. Et le pire est que ce n'est plus là un de ces accidents périodiques dont l'activité agricole a souffert dans tous les temps et dans tous les pays, tels que saisons défavorables, gelées, pluies excessives ou sécheresses prolongées, baisse brusque de tel ou tel produit.

C'est pourquoi on a pu écrire avec raison en faisant allusion aux troubles périodiques ci-dessus : « La crise actuelle n'est pas un de ces accidents : elle se caractérise au contraire par son universalité. Tous les pays du monde sont atteints et aucun produit n'y échappe. L'agriculteur se voit dans l'impossibilité d'écouler ses produits à un prix rémunérateur : les céréales comme le vin, le sucre comme le café, le lin comme le houblon, le bois comme les produits oléagi-

neux, la viande comme les produits laitiers et les œufs » (1).

On voit tout de suite l'incidence d'un pareil dérèglement des marchés sur un contrat successif à long terme tel que le bail à ferme, lui que l'on a qualifié de « contrat commutatif » (2) dans les travaux préparatoires du Code civil.

Tout en reconnaissant que le caractère commutatif du bail à ferme n'est pas parfait et que ce contrat comporte une importante dose d'aléa, il n'en résulte pas moins que devant une crise semblable à celle que nous subissons, l'attention des pouvoirs publics ne pouvait manquer d'être attirée sur la situation pénible où se trouvaient les agriculteurs français.

La question se posait au triple point de vue économique, social et juridique.

Au point de vue économique, il était impossible de laisser périliter l'agriculture française qui reste encore la production principale de notre économie. Aussi les gouvernements successifs s'employèrent-ils d'abord depuis 1931 par des relèvements de droits de douane et des contingentements à enrayer autant que faire se pouvait, la chute vertigineuse des prix.

Au point de vue social, on ne pouvait non plus laisser se consommer la ruine des agriculteurs dans un pays comme la France où la population agricole entre pour presque moitié dans la population totale,

(1) *Revue des Deux Mondes* du 15 juillet 1932, article de M. Hitier précité, p. 396.

(2) Discours du Tribun JAUBERT devant le Corps Législatif. FENET, T. XIV, p. 354.

et où le fermage est de beaucoup le mode d'exploitation dominant. Les fermiers ruinés, leur matériel de culture vendu, eussent abandonné les campagnes pour aller grossir l'armée des chômeurs urbains.

Mais il fallait concilier ces deux points de vue avec le point de vue juridique.

Bien que commutatif, le bail à ferme est en principe un contrat qui doit être exécuté par le preneur quels que soient les événements qui interviennent et en rendent l'exécution plus onéreuse à moins qu'un texte législatif ne libère le fermier de ses engagements.

L'exploitation agricole ayant de tous temps été soumise à des risques particulièrement graves, il a été admis en quelque sorte traditionnellement qu'à des risques spéciaux devait correspondre une législation spéciale. Tel a été le but des articles 1769 et suivants du Code civil qui protègent le fermier contre les cas fortuits.

Mais du bref coup d'œil que nous avons jeté sur la crise agricole actuelle, il nous est apparu que cette crise était un phénomène nouveau, dû aux suites d'un conflit démesuré et que ces textes du Code n'avaient pu raisonnablement envisager. Il eut fallu que les tribunaux en dépassassent tellement la lettre pour en appliquer l'esprit qu'ils se seraient, à n'en pas douter, heurtés au contrôle de la Cour Suprême.

Pour trouver une solution juridique à des situations aussi exorbitantes, il fallait aller au-dessus des textes existants et se diriger vers la philosophie du droit. Nous abordons ainsi la question de l'imprévision. Nous emprunterons pour la poser les termes mêmes

de M. Pierre Voirin dans sa thèse sur « L'Imprévision dans les rapports de Droit privé » : « N'y a-t-il aucun remède si, dans l'intervalle qui sépare la conclusion d'une convention de son exécution, quelque événement imprévu et imprévisible surgit, qui bouleverse les conditions générales du marché et perturbe les rapports économiques et sociaux ? Faut-il laisser se consommer la ruine d'un contractant malheureux dont le seul tort est de n'avoir pas prévu l'imprévisible ? Ou bien au contraire, ne doit-on pas considérer que les volontés individuelles ne sont génératrices d'obligations qu'à condition de se mouvoir dans le champ ordinaire des prévisions humaines ; et que, si l'événement les dépasse, ayant pour effet de rompre l'équilibre qui faisait la probité du pacte, le contrat est anéanti, ou du moins que les relations exclusivement contractuelles des parties font place à un état inorganique dont il appartient à l'interprète de stabiliser harmoniquement les éléments en s'inspirant à la fois de l'intérêt général et des besoins de l'équité conformément aux exigences méconnues de la règle de droit » (1).

Cette question, pour être d'une brûlante actualité, n'est pas nouvelle.

Les Docteurs de l'Eglise, notamment saint Bonaventure et saint Thomas d'Aquin, en condamnant l'usure sous toutes ses formes, consacraient déjà à l'imprévision d'amples développements, et ce dernier écrit notamment que tel « n'est pas infidèle en

(1) Pierre VOIRIN, *De l'Imprévision dans les rapports de Droit privé*. Thèse, Nancy 1922, p. 1.

ne remplissant pas sa promesse parce que les conditions ont changé » (1).

Dans les Statuts de Provence de Julien on trouve le passage suivant : « Le contrat qui a un trait successif doit être réduit à l'équité, quand la suite du temps le rend injuste, quand l'état des choses est tellement changé que l'ancienne convention eu égard au temps présent devient inique » (2).

Pour ces auteurs, les contrats ne demeureraient donc obligatoires que sous réserve de la clause « *rebus sic stantibus* ».

Le développement de cette théorie qui eut peut-être amené plus d'équité dans notre droit, fut complètement entravée par la renaissance du Droit romain qui, dans son application rigide des principes, ne laissait aucune place à l'imprévision.

D'autre part l'influence de la Réforme, beaucoup moins inspirée des idées de justice commutative que ne l'était la doctrine catholique, ne put que contrarier l'expansion de la réserve tacite « *rebus sic stantibus* ».

Il fallut la période Révolutionnaire pour qu'à nouveau la question d'imprévision rejaillit à l'occasion de la restitution du cheptel dont les fermiers entendaient se libérer en assignats. Le décret du 15 germinal an III vint faire application de la clause « *rebus sic stantibus* » en assurant la réadaptation nécessaire (3).

(1) SUM, théolog., 2^e partie, 2^e section, quest. 110, art. 3.

(2) JULIEN, *Statuts de Provence*, t. II, p. 37.

(3) Cf. P. VOIRIN, *op. cit.*, p. 43 et s. q.

Mais la question devait se poser sur un plan autrement vaste lorsque l'on se trouva en présence du bouleversement économique résultant de la guerre mondiale.

Ce fut d'abord les Compagnies concessionnaires de services publics qui, devant la hausse des matières premières menaçant d'entraîner leur ruine, demandèrent la révision de leurs contrats. Par le célèbre arrêt de principe rendu dans l'affaire du Gaz de Bordeaux, le 30 mars 1916 (1), le Conseil d'Etat admit l'argument tiré de l'imprévisibilité et accorda aux compagnies la réadaptation de leurs tarifs, estimant que ces dernières devaient seulement « supporter la part des conséquences onéreuses de la situation de force majeure... que l'interprétation raisonnable du contrat permet de laisser à leur charge ».

Par contre, la plupart des Cours d'appel et surtout la Cour de cassation se sont absolument refusées à tenir compte de l'imprévision dans les contrats de droit privé. La Cour de cassation a en particulier affirmé son respect des clauses du contrat dans l'application des baux à cheptel, par son arrêt de principe du 6 juin 1921 confirmé d'ailleurs par plusieurs autres décisions (2), arrêt où on lit notamment : « Attendu que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, et qu'aucune considération d'équité n'autorise le juge, lorsque ces con-

(1) D. 1916.3.25 ; S. 1916.3.17.

(2) Cass. civ., 6 juin 1921, D. 1921.1.73 ; Cass. civ., 30 mai 1922, P. et S. 1922.1.289 ; Cass. req., 18 juillet et 26 nov. 1923, P. et S. 1924.1.5 ; Cass., 27 nov. 1923 et 28 janvier 1924, D. 1925.1.60.

ventions sont claires et précises, à modifier sous prétexte de les interpréter, les stipulations qu'elles renferment », etc...

Quant au législateur, poussé par la nécessité née de la conjoncture, il s'est vu dans l'obligation de tenir compte de l'imprévision, et peut-être même semble-t-il avec quelque exagération. Le Rubicon fut franchi par la loi du 21 janvier 1918, dite loi Faillot, sur les marchés à livrer conclus avant la guerre. Depuis les interventions législatives inspirées par l'imprévision ne se comptent plus.

Les unes, antérieures à 1928 ont pour but d'adapter les contrats à la dépréciation monétaire. Nous citerons parmi comme intéressant l'agriculture la loi du 9 juin 1927 sur la révision au profit des bailleurs du prix des baux à ferme de longue durée.

Les autres, conséquences de la crise actuelle, visent à mettre les contrats au niveau des circonstances économiques que nous traversons.

La dernière session parlementaire nous a donné une ample floraison d'interventions législatives de ce genre. A cause de leur actualité, nous les citons en passant :

Loi du 8 avril 1933 autorisant au profit du fermier la réduction des prix des baux à ferme.

Loi du 30 juin 1933 supprimant la majoration de 15 pour 100 au 1^{er} juillet 1933 des loyers des locaux à usage d'habitation.

La loi du 5 juillet 1933 créant un moratoire au profit des débiteurs de billets de fonds.

Et la loi du 12 juillet 1933 sur la révision du prix des baux commerciaux.

La première seule nous retiendra.

On peut dire à première vue que la loi du 8 avril 1933 a pour base l'imprévision. Nous disons, à première vue, car un examen plus profond nous montrera certaines nuances à cet égard. Son but a été de défendre le fermier contre un risque nouveau dont souffre l'exploitation agricole du fait de la crise mondiale.

Nous avons vu plus haut que le Code civil contenait déjà des textes protégeant le fermier contre les cas fortuits. Or, comme son nom même l'indique, il est de l'essence du cas fortuit de comporter un notable degré d'imprévision « *Fortuitos casus nullum humanum consilium providere potest* » écrivait Ulpien (1).

Nous avons donc pensé qu'il pouvait y avoir quelque intérêt à rapprocher les articles 1769 et suivants de la loi du 8 avril 1933, à les étudier successivement pour en déterminer le domaine respectif d'application, puis à faire ressortir les points sur lesquels ils s'écartent et ceux sur lesquels ils se rapprochent.

Nous aurons donc deux parties tout indiquées :

Examen des articles 1769 et suivants.

Etude de la loi du 8 avril 1933.

Et comme il faut conclure aussi utilement que possible, nous rechercherons comment pourrait être réduit pour les propriétaires et fermiers ce risque nouveau que constituent pour les deux parties les brusques et importantes fluctuations du prix des produits agricoles quand elles atteignent à la fois, comme

(1) L. 2, § 7 D, *De administr. rer. ad. civil* (50, 8).

c'est le cas aujourd'hui, toutes les branches de l'agriculture.

L'intérêt général en matière agricole exige de longs baux.

L'instabilité économique exclut les contrats à long terme à redevance fixe.

Une adaptation s'impose. Nous essaierons de contribuer à la trouver.

PREMIERE PARTIE

Les textes du Code civil protégeant le fermier contre les risques de l'entreprise agricole

CHAPITRE PREMIER

Justification de la garantie

Nous venons de voir que par suite de l'amplitude de plus en plus grande que revêtent maintenant les fluctuations des marchés agricoles, et surtout de leur généralisation sur tous les produits à la fois, le bail à ferme entraîne pour le preneur un risque nouveau.

Ce risque vient s'ajouter à ceux résultant de l'influence des éléments naturels auxquels le preneur était déjà soumis pour le succès de ses récoltes.

En contre-partie, le fermier ne pourrait, en droit strict, exiger de son bailleur que la libre jouissance des immeubles à lui loués conformément à l'article 1719.

Le contrat de bail serait pour lui une entreprise à forfait et il devrait trouver dans les chances de gain la compensation de ses risques de pertes.

Mais les possibilités humaines ont des limites. Quelqu'intelligent, travailleur et rempli d'aptitudes professionnelles que soit un fermier, il a pu trop présumer de ses forces en acceptant un pareil fardeau. Il peut être poursuivi par la malchance, et comment lutter contre les éléments naturels, surtout autrefois où l'assurance contre les calamités agricoles était inconnue.

La disproportion des risques et des gains parut trop grande ; aussi les législateurs de 1804, justement préoccupés des intérêts de l'agriculture, et répondant à une nécessité issue de la nature même des choses, ont voulu corriger au profit du fermier la répartition des risques en les faisant partager dans une certaine mesure au propriétaire. Leur désir a été de créer entre propriétaires et fermiers une plus grande communauté d'intérêts en les appelant ainsi qu'on l'a écrit, « à courir ensemble les mêmes chances, craindre les mêmes fléaux, se réjouir des mêmes événements et pleurer les mêmes pertes » (1).

Tel est le but des articles 1769, 1770 et 1771 du Code civil.

Il résulte de ces textes que le fermier privé par un cas fortuit de la moitié au moins d'une récolte, avant sa séparation du sol, serait en droit sous certaines conditions, d'exiger de son bailleur une remise du prix de location proportionnelle à sa perte.

Comment ces textes ont-ils joué dans la pratique ? Avant d'étudier leur application, il paraît utile de rechercher l'origine de ces dispositions qui semblent

(1) de GASPARI, *Du fermage*, p. 266.

à première vue déroger aux règles normales du contrat de louage.

En insérant les articles 1769 et 1770, les auteurs du Code civil n'ont fait que suivre notre ancienne jurisprudence, elle-même conforme à la doctrine romaine énoncée pour la première fois par le jurisconsulte Servius Sulpicius.

C'est ainsi que nous trouvons dans Ulpien le passage suivant :

« Servius omnem vim, cui resisti non potest, dominum colono præstare ait : ut puta fluminum graculorum, sturnorum, et si quid simile acciderit ; aut si incursus hostium fiat. Si quæ tamen vitia ex ipsa re oriuntur, hæc damno coloni esse ; veluti si vinum coacuerit, si rancis, aut herbis segetes corruptæ sint. Sed et si labes facta sit, omnemque fructum tulerit, damnum coloni non esse, ne supra damnum seminis mercedes agri præstare cogatur : sed et si uredo fructum oleæ corruerit, aut solis fervore non assueto id acciderit, damnum domini futurum. Si vero nihil extra consuetudinem acciderit, damnum coloni esse. Idemque dicendum, si exercitus præteriens per lasciviam aliquid abstulit. Sed si ager terræ motu ita corruerit ut nusquam sit, damno domini esse : oportere enim agrum præstari conductori, ut frui possit (1).

Cette doctrine devint usuelle dans la pratique, le droit canon s'en empara pour les fermiers de l'Eglise (2) et, écrit Guillouard « Depuis Ulpien jus-

(1) L. 15, 2 f. f., *Locat conduct.* (XIX, II).

(2) Decret. Gregor., lib. 3, t. XVIII, c. 3, *Propter Sterilitatem.*

qu'à nos jours, on n'a fait qu'appliquer les principes qui y sont posés » (3).

Quel est le fondement de cette règle ?

Constitue-t-elle une dérogation aux principes régissant le contrat de louage ou, au contraire, est-elle une extension de ces principes ? Pour la majorité des auteurs modernes et conformes en cela à la tradition, elle est considérée comme dérivant de la nature même du contrat de louage et comme une application particulière du principe plus général écrit dans l'article 1722 d'après lequel tout locataire qui, par un événement de force majeure, éprouve un empêchement de jouir de tout ou partie de la chose louée, a une action en indemnité contre le bailleur. Telle était l'opinion de Pothier (2).

Troplong écrit dans le même sens : « En effet, les fruits non récoltés, les fruits pendants, sont une partie du fonds, tant qu'ils ne sont pas récoltés par le fermier, le droit d'accession leur impose la même condition que celle du fonds même. Ils sont donc comme le fonds au risque du locateur » (3).

Cette opinion est également soutenue par Duranton, Demante, Marcadé, Colmet de Santerre et Laurent.

Cependant, Duvergier suivi en ce sens par Baudry-Lacantinerie et Guillouard, a, lisons-nous dans Aubry et Rau, « cherché à établir contre l'opinion généralement reçue que la réduction dont il s'agit n'est qu'une modification apportée en faveur du fermier et dans

(1) GUILLOUARD, *Traité du Contrat de Louage*, t. II, n° 561.

(2) *Du louage*, n°s 144 à 153.

(3) *De l'Echange et du Louage*, t. II, n° 695.

l'intérêt de l'agriculture aux principes qui régissent naturellement le louage » (1).

Pour ces auteurs, la remise accordée par les articles 1769 et 1770 au fermier malheureux reposerait sur une pure considération d'humanité. C'est ainsi que nous voyons dans Guillouard : « Cette solution est humaine : elle assure aux fermiers la sécurité du lendemain, elle ne les condamne pas à la ruine pour une année mauvaise, et à ce point de vue, on peut dire qu'elle est commandée par l'intérêt général de l'agriculture » (2).

Malgré toute l'autorité qui s'attache au nom de Guillouard, nous ne pensons pas que l'on puisse admettre que les auteurs du Code se soient laissés guider sur ce point par des considérations d'humanité. Ils ont, dans les textes qui nous occupent, suivi l'opinion de Pothier reproduisant elle-même la tradition en cette matière. Les travaux préparatoires du Code civil en font d'ailleurs preuve.

Nous y trouvons en effet d'abord dans le discours du Tribun Mouricault, lors de la communication officielle du projet au Tribunat au sujet des articles qui nous occupent :

« Deux principes ont ici servi de guides : le premier que le contrat de louage s'analyse en une espèce de contrat de vente de fruits futurs, laquelle ne se réalise qu'autant que ces fruits viennent à naître et à former la matière du contrat ; le second, que cette vente

(1) AUBRY et RAU, *Cours de Droit Civil Français*, t. V, p. 370, note 4.

(2) *Op. cit.*, n° 559.

n'est pas celle particulière des fruits de chaque année du bail, mais celle de la masse des fruits de toutes les années qu'il embrasse » (1).

Le discours du Tribun Jaubert devant le Corps Législatif est dans le même sens :

« Le bail à ferme est un contrat commutatif. La chose pour le prix. Les fruits doivent être l'équivalent du prix de la ferme. Aussi il est dans l'essence de ce contrat que le fermier soit dispensé de payer le prix si un cas fortuit le prive de toute la récolte ou de la majeure partie.

C'est aussi l'intérêt de l'agriculture » (2).

Nous voyons ainsi qu'aucune considération d'humanité n'a été invoquée à l'appui des articles 1769 et 1770. Leur seul fondement consiste dans le caractère commutatif du bail. Le bailleur doit garantir des fruits au preneur faute de quoi il n'y a pas jouissance complète, et cette perte de jouissance est assimilée pour partie à la perte de la chose.

L'article 1771 suivant immédiatement les textes accordant le droit à la remise prouve d'ailleurs surabondamment que telle était bien la pensée des législateurs de 1804. Cet article supprime en effet la remise lorsque « la perte des fruits arrive après qu'ils soient séparés de la terre ». L'humanité commanderait cependant aussi bien d'accorder une remise au fermier dans ce cas, à la condition qu'il n'y ait point faute de sa part. Supposons par exemple un inondation envahissant deux champs voisins loués à deux

(1) FENET, t. XIV, p. 336.

(2) FENET, t. XIV, p. 354.

fermiers différents. L'un plus diligent a déjà coupé sa récolte, mais n'a pu encore l'engranger. Le second, au contraire, l'a laissée sur pied. D'après des textes basés dit-on sur une raison d'humanité et de pure équité, le fermier diligent n'aura droit à aucune remise, tandis que son voisin sera indemnisé. S'ils n'étaient point le résultat de l'application d'un principe juridique, des textes conduisant à de semblables solutions prouveraient que leurs auteurs avaient bien peu de logique.

C'est pourquoi nous trouvons dans Aubry et Rau « Qu'il paraît certain que les rédacteurs du Code civil sont partis de l'idée que le bailleur doit procurer au preneur une jouissance continue et effective de la chose louée ; en d'autres termes qu'il doit lui garantir, non seulement le droit abstrait de percevoir les fruits du fonds affermé, mais encore, dans une certaine mesure, la faculté physique et la possibilité matérielle de les recueillir. Cela résulte à n'en pas douter de l'article 1771 qui refuse au fermier tout droit à une indemnité lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés de la terre.

Cette disposition, que l'on ne s'expliquerait pas si la réduction dont parlent les articles 1769 et 1770 était une faveur accordée au fermier malheureux, repose évidemment sur ce que la perception des fruits s'étant effectuée par leur séparation du sol, l'obligation du bailleur s'est par cela même trouvée remplie » (1).

Que l'on n'objecte pas à cette théorie que la remise des fermages n'est pas accordée dans tous les cas,

(1) AUBRY et RAU, *op. cit.*, p. 370, note 4.

mais seulement si le fermier éprouve une perte de plus de moitié des récoltes. Elle répondra comme le faisait Gaius que le fermier doit supporter patiemment une perte modique, lui qui conserverait les profits provenant des récoltes les plus abondantes.

C'est seulement au cas de perte très considérable (plus quam tolerabile) que la règle reprend son empire et que le fermier peut demander une remise.

Quant au refus de l'indemnité si les fruits périssent après leur séparation du sol édicté par l'article 1771, la raison en apparaît comme une suite logique de la théorie ci-dessus. Quand ils sont récoltés, les fruits passent dans le domaine du fermier et toute assimilation entre eux et le fonds prend fin. S'ils périssent, ce sera donc pour le compte du fermier conformément à l'adage « Res perit domino ».

Sur ce dernier point, l'opinion de la doctrine est à peu près unanime. Seul Guillouard base l'article 1771 sur le fait que : « Lorsque la perte arrive après la récolte, il est bien difficile de savoir si le fermier a mis assez d'activité à faire la récolte puis à la ramasser et qu'il serait dur d'imposer au bailleur une responsabilité qui n'a peut-être d'autre cause que l'incurie du fermier » (1). Baudry-Lacantinerie, qui cependant lui aussi voyait l'équité et l'humanité comme bases de l'article 1769, s'en sépare sur l'article 1771 et écrit que le motif invoqué par Guillouard « n'est guère satisfaisant » et ajoute « nous préférons la

(1) GUILLOUARD, *op. cit.*, n° 566. En ce sens également, PLANIOL RIPERT, n° 646, t. X.

première considération qui est du reste invoquée dans le rapport du Tribun Mouricault » (1).

D'ailleurs le fait, comme nous le verrons après, que pour accorder la remise la loi ne tient compte en aucune façon du prix de vente des produits, mais de leur quantité, vient renforcer à notre sens l'opinion que les auteurs du Code civil n'ont eu ici en vue que l'application de la règle traditionnelle sans se laisser en rien aller à des considérations d'équité et d'humanité.

On peut donc conclure que si l'on n'adopte pas comme base des articles 1769 et 1770 du Code civil, la doctrine romaine de l'assimilation des fruits aux fonds entraînant pour le bailleur l'obligation de garantir au preneur la jouissance effective des fruits, l'article 1771 demeure sans explication satisfaisante.

(1) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, *Du Contrat de Louage*, t. I n.º 384.

CHAPITRE II

Conditions de la garantie

Après avoir étudié le principe, passons maintenant aux conditions de la garantie.

Il faut pour qu'un fermier obtienne une remise de fermage en vertu des articles 1769 et suivants du Code civil, un cas fortuit que ce fermier n'ait pas pris à sa charge, une perte non compensée de la moitié au moins de la récolte et survenue avant que cette récolte ne soit séparée de la terre.

Nous étudierons donc dans les 6 paragraphes suivants :

- 1° Du cas fortuit.
- 2° De l'époque de la perte des récoltes.
- 3° De la quotité de la perte.
- 4° De la compensation.
- 5° Du montant de l'indemnité et de son règlement.
- 6° Des cas où il n'y a pas lieu à remise de fermages.

§ I. — *Du cas fortuit*

La première condition nécessaire pour que le fermier puisse prétendre à une remise de fermages est que la récolte ait été détruite par cas fortuit. Le frag-

ment d'Ulpien rapporté ci-dessus donne d'après Guillooard « une bonne définition et des exemples précieux de ce qu'il faut entendre par cas fortuits lorsqu'il s'agit de remise de loyers » (1). « *Omnen vim cui resisti non potest* ». « C'est l'événement inévitable et imprévu qui peut provenir du fait de l'homme ou des éléments » (2). C'est ce que l'ancien droit appelait un *vimaire* (*vis major*).

Le Code civil, article 1773, énumère certains des cas fortuits, grêle, feu du ciel, gelée ou coulure.

Puis, dans l'article 1774, la guerre et les inondations non habituelles.

Dans les deux articles cette énumération n'est pas limitative et n'est faite qu'à titre d'exemples. On peut y ajouter, d'après la jurisprudence, la sécheresse et les ravages extraordinaires causés par les animaux, ce dernier exemple était d'ailleurs déjà cité par Ulpien.

Tous les cas indiqués par la loi donnent lieu à la remise. La distinction entre cas fortuits ordinaires, c'est-à-dire en partie prévisibles parce que de temps à autre l'immeuble y est soumis, et extraordinaires parce qu'en dehors de toute prévision raisonnable, n'a été faite qu'au point de vue de la renonciation du preneur à cette remise éventuelle ainsi que nous le verrons ci-après.

Un passage de Pothier semble indiquer qu'au contraire dans l'Ancien Droit on exigeait un cas fortuit extraordinaire pour accorder une remise. L'auteur

(1) GUILLOUARD, *op. cit.*, n° 561.

(2) A. OLIVIER, *Le bail à ferme et la crise agricole*, thèse Montpellier 1899, p. 23.

s'exprime ainsi : « Il faut que l'accident qui a causé une perte considérable des fruits soit un accident extraordinaire et non pas de ces accidents ordinaires et fréquents auxquels un fermier doit s'attendre. Par exemple, le fermier d'une vigne ne doit pas demander une remise de sa ferme pour la perte qu'a causée la gelée, la coulure ou la grêle, à moins que ce ne fut une gelée ou une grêle extraordinaire qui eut causé la perte totale des fruits » (1).

La grande majorité des auteurs en concluent que le Code civil est en contradiction avec la doctrine de Pothier. Seuls Duvergier et Guillouard défendent et nous croyons avec raison l'opinion contraire. La contradiction entre Pothier et la loi n'est qu'apparente. Pothier vise le cas d'une ferme qui serait de par sa situation soumise à de fréquents accidents qualifiés de cas fortuits ordinaires. Il est évident que dans le prix de location il a été tenu compte de ce désavantage. « Dans ces circonstances, écrit Guillouard, le fermier ne pourrait se plaindre d'une inondation ou d'une gelée qui lui enlèvent plus de la moitié de la récolte qu'il pouvait espérer si l'étendue de l'accident n'a rien d'insolite et qu'il reste plus de la moitié de la récolte moyenne qu'on a l'habitude de faire en cet endroit. Ce n'est pas parce que les cas fortuits sont ordinaires, mais c'est parce qu'ils laissent subsister plus de la moitié de la récolte moyenne que le fermier ne pourra se plaindre » (2). Les termes employés par Pothier sont trop absolus. De là est née

(1) POTHIER, *op. cit.*, n° 163.

(2) GUILLOUARD, *op. cit.*, n° 563.

cette contradiction apparente qui s'explique facilement lorsque l'on pénètre la véritable pensée de l'auteur. Pothier ne fait ici que reproduire la doctrine romaine qui exigeait que l'événement eût produit un dommage « plus quam tolerabile », doctrine dont les auteurs du Code ne se sont pas écartés si ce n'est par la fixation précise du critérium ainsi qu'on le verra ci-après.

On peut rapprocher de cette controverse les critiques formulées par plusieurs tribunaux d'appel contre l'admission par le Code de la coulure de la vigne au nombre des cas fortuits. La coulure étant très fréquente, a dû être prévue par le preneur, disaient les tribunaux d'appel.

Tout en cette matière n'est qu'une question de mesure du dommage et Troplong répond avec raison : « Sans doute, si la coulure a été normale et n'a pas endommagé la vigne plus que cela n'arrive une année courante, il n'y aura pas lieu à indemnité, mais si la coulure a rendu les vignes tellement malades que la totalité ou la moitié de la récolte se trouve perdue, il y a là un désastre fortuit et sortant de l'habitude ordinaire » (1).

L'examen des cas fortuits nous amène à sortir un instant des règles particulières aux baux à ferme pour examiner les effets du cas fortuit en matière de bail en général, le bail à ferme en sa qualité de bail y étant également soumis. La question est réglée par l'article 1722 du Code civil qui lui, envisage une pri-

(1) TROPLONG, *op. cit.*, n° 711.

vation de jouissance totale ou partielle de la chose louée par suite d'un cas fortuit détruisant non plus les fruits, mais la chose elle-même en tout ou en partie. Dans ce cas, dit la loi, le bail est résilié de plein droit si la chose est détruite en totalité ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix ou la résiliation même du bail. Conformément au principe général édicté par l'article 1148 pour inexécution d'un contrat synallagmatique par suite de cas fortuits, la résiliation ne donne lieu à aucun dédommagement de part ni d'autre.

On voit tout de suite l'intérêt de distinguer les cas fortuits prévus par l'article 1722 de ceux rentrant dans le cadre des articles 1769 et suivants. Avec l'article 1722, le preneur a le choix entre la résiliation du bail ou une remise, même si la privation de jouissance est minime. Au contraire, si le cas fortuit rentre dans le cadre des articles 1769 et suivants, il n'a droit qu'à une remise de fermage et encore à la condition que la privation de jouissance soit d'une moitié au moins de la récolte.

De plus, même au cas où le fermier a pris à sa charge les cas fortuits prévus ou imprévus, ce qui en vertu des articles 1769 lui ôte tout droit à la remise, il conserve au contraire la possibilité de résilier ou d'obtenir une diminution de fermage si le cas fortuit envisagé rentre dans les prévisions de l'article 1722.

On voit donc combien cette distinction présente d'intérêt, intérêt non seulement théorique, mais aussi pratique.

En effet, une jurisprudence constante (1) en a fait l'application lors de la destruction des vignes par le phylloxéra, voyant en ce cas fortuit non une destruction du produit de la chose louée, mais comme le dit Guillouard, de « la chose louée elle-même dont la substance est altérée » (2).

Un autre exemple pratique de cette distinction se trouve dans un arrêt rendu par la Cour d'appel de Caen, le 13 juillet 1871 (3). Pendant la guerre de 1870, le Gouvernement de la Défense Nationale ayant ordonné, pour arrêter l'envahisseur, d'inonder certains herbages par ruptures de digues défendant ces immeubles contre la mer, il en est résulté une destruction de l'herbe de ces pâturages et la corruption de leurs abreuvoirs. La Cour fit avec raison bénéficier les preneurs des dispositions de l'article 1722, car, ainsi que nous le voyons dans Guillouard, « la terre qui ne donne plus d'herbe, l'abreuvoir qui ne donne plus d'eau potable ne constituent plus la chose louée : c'est une chose détruite en partie, et détruite dans les qualités essentielles en vue desquelles le fermier avait loué » (4). Cette jurisprudence a reçu en général l'approbation de la Doctrine.

Toutefois, l'application en ce sens de l'article 1722 doit demeurer exceptionnelle et n'être opérée qu'à bon escient. Faute de quoi, en la généralisant, on arriverait vite à détruire l'effet de la clause mettant

(1) Cass., 11 fév. 1896, S. 97.1.10 ; Aix, 25 mai 1875, S. 75.2.145 ; Trib. civ. Marseille, 29 août 1873, S. 74.2.154.

(2) GUILLOUARD, *op. cit.*, n° 562.

(3) S. 72, II, 234.

(4) GUILLOUARD, *op. cit.*, n° 562.

les cas fortuits à la charge du fermier dont nous parlerons ci-après.

Les ravages de la guerre sont également mentionnés par l'article 1773 au nombre des cas fortuits extraordinaires. La guerre de 1870 avait entraîné une assez nombreuse jurisprudence sur la question.

Durant la guerre de 1914, la loi du 12 août 1917 ayant autorisé dans son article 5 « tout preneur de bien rural, même non mobilisé, à obtenir une remise ou réduction sur les fermages et redevances divers échus pendant la guerre et dans l'année qui suivra la cessation des hostilités, s'il a subi du fait de la guerre des pertes entraînant un déficit dans l'ensemble de son exploitation », a elle-même tranché la question.

En raison du progrès des idées de solidarité nationale, et des nombreuses applications législatives de la théorie de l'imprévision, il nous semble absolument sans intérêt d'étudier ici les conséquences de la guerre envisagée comme cas fortuit par rapport au bail à ferme. Le précédent de la loi de 1917 nous montre en effet que si par malheur le fléau se déchaînait à nouveau sur notre pays, la question qui nous occupe ne manquerait pas d'être tranchée par une loi d'exception.

§ II. — *De l'époque de la perte des récoltes*

Nous avons déjà, en étudiant le principe de l'indemnité, fait allusion à cette seconde condition. Nous rappellerons simplement qu'aux termes de l'article 1771, « le fermier ne peut obtenir de remise lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont sépa-

rés de la terre ». Une fois récoltés les fruits sont en effet devenus la propriété du fermier et s'ils périssent, ils périront pour son compte en vertu de l'adage « Res perit domino ».

L'article 1771 semble faire une exception pour le bail à colonage partiaire. L'exception n'est qu'apparente puisqu'elle résulte nécessairement des règles particulières régissant ce mode d'exploitation.

D'après Baudry-Lacantinerie (1), l'indemnité n'est pas due, si les fruits étant arrivés à maturité, le fermier a commis une imprudence en ne faisant pas la récolte à temps.

D'après un arrêt de la Cour de Metz du 10 mai 1825 (S. 29.2.172), le principe que le fermier ne peut obtenir de remise quand la perte des fruits arrive lorsqu'ils sont séparés de la terre n'est applicable que lorsqu'il s'agit de cas fortuits ordinaires tels que grêle, gelée, feu du ciel ou coulure et non lorsqu'il s'agit de cas fortuits extraordinaires tels qu'une inondation à laquelle le pays n'est pas assujéti.

Cette décision en contradiction avec les termes formels de l'article 1771 nous semble ne pouvoir être suivie. Elle a cependant en sa faveur l'opinion de Zachariæ (371, note 4), mais Laurent (xxv-465) lui oppose avec raison l'adage « Lex non distinguit ».

§ III. — *De la quotité de la perte*

Voyons maintenant quelle est la portion de fruits dont le fermier devra être privé pour que l'action en remise lui soit ouverte.

(1) *Op. cit.*, n° 385.

Le droit romain, créateur de l'action ex conducto, livrait la recevabilité de l'action à l'arbitraire du juge. Il fallait toutefois que le dommage fut considérable « plus quam tolerabile », dit Gaius.

Les commentateurs du droit romain et les canonistes se demandèrent ensuite jusqu'où le dommage devait arriver pour être intolérable.

Certains voulaient que l'on s'en rapportât à l'opinion locale et ce sentiment fut longtemps dominant.

Pour Bartole, il n'y avait dommage intolérable qu'autant que la récolte ne couvrait que les frais de culture.

Mais les canonistes qui commentèrent le chapitre « Propter sterilitatem » se plaçant au point de vue des principes relatifs à la lésion d'outre moitié en matière de vente, exigèrent que la perte fut de plus de moitié de la récolte ordinaire. D'après Troplong, c'est de cette doctrine enseignée par Imola que nous serait venue la règle actuelle (1).

Cependant, ce critère avait été abandonné et la jurisprudence des Parlements était revenue à la solution romaine tendant à laisser toute latitude au juge sur ce point.

En outre, comment cette perte doit-elle se calculer ? Sur la quantité des fruits seulement comme le voulaient les canonistes, ou sur la valeur des fruits comme le soutenait Bartole ou bien sur la quantité des fruits combinée avec leur valeur vénale ? C'est pour ce dernier système défendu par Bruneman que semble pencher Pothier tout en écrivant que « La décision de

(1) Cf. TROPLONG, *op. cit.*, pp. 443 et 444.

cette question doit être laissée à l'arbitrage du juge » (1).

Le Code civil, par l'article 1769, a réglé d'une façon précise ces deux points. Pour que l'action en remise puisse s'ouvrir, il faut que « la totalité ou la moitié d'une récolte au moins soit enlevée ». Tels sont les termes formels de l'article 1769 dont l'interprétation restrictive s'impose.

Ce texte, qui à première vue paraît assez clair, a cependant donné lieu à controverse sur deux points.

D'abord, que faut-il entendre par récolte ? La loi, par le mot récolte, a-t-elle visé la récolte même qui a subi l'effet du cas fortuit telle qu'elle eût été sans cet événement, ou, au contraire, la récolte moyenne fournie bon an mal an par les terres louées ?

D'après la majorité de la doctrine, cette dernière opinion doit prévaloir. « La loi, dit Guillouard, n'a pu vouloir garantir au fermier autre chose que ce qu'il pouvait raisonnablement espérer, le produit d'une année moyenne » (2). En ce sens encore Duvergier (II, n^{os} 154 et 184) et Laurent (XXV, n^o 456).

Baudry-Lacantinerie et Wahl critiquent cette opinion en invoquant que le fermier « pouvait s'attendre à recueillir autre chose que la moitié d'une récolte ordinaire » (3).

Nous croyons ne pouvoir suivre ces derniers auteurs. D'abord le texte même : la loi dit « une récolte » et non pas « la récolte », ce qui semble bien viser une

(1) POTIER, *op. cit.*, n^o 156.

(2) GUILLOUARD, *op. cit.*, n^o 567.

(3) *Op cit.*, n^o 389.

récolte moyenne. D'autre part, nous avons vu que le Code a emprunté aux canonistes le quantum d'outre moitié. Nous verrons que sur la façon dont se calcule cette moitié en valeur ou en quantité, c'est également la solution des canonistes qui a triomphé. Or, voici ce que disait le Droit Canon : « Quod consuetum est colligi annualim ex re locata » (1). Ayant adopté deux solutions du système, il est bien probable que les auteurs du Code l'ont accepté intégralement.

M. Perreau, dans Planiol-Ripert (T. X, n° 645), défend également cette opinion en ces termes : « L'article 1769 pour le cas où la durée du bail comporte plusieurs années, admet qu'il y a lieu à compensation entre les bonnes et les mauvaises années de récoltes. Mais comment opérer cette compensation sinon en comparant les rendements des années successives à ceux d'une année moyenne prise pour base, afin de savoir s'il y a ou non excédent susceptible de couvrir le déficit de telle ou telle année déterminée. La considération de l'année moyenne qui intervient nécessairement pour la détermination des excédents doit tout aussi naturellement intervenir lorsqu'il s'agit d'établir la quotité de la perte ».

Enfin, argument pratique, comment déterminer la récolte que l'on aurait pu avoir lorsque le cas fortuit arrive quand le blé est en herbe ou la vigne en pleine floraison. Il ne semble donc pas douteux que la récolte envisagée est bien une récolte moyenne du fonds affermé.

Puis sur le mot moitié. La perte doit-elle être de la moitié en valeur ou en quantité, ou encore cal-

(1) CLAPERIIS, n° 4.

culée sur les deux à la fois ? Nous avons vu que dans l'ancien droit les trois systèmes avaient cours.

Tout le monde depuis le Code civil a été d'accord pour repousser l'évaluation en valeur.

Mais Troplong et Colmet de Santerre (1) soutiennent que le fermier qui, après avoir vu détruire la moitié de ses produits, réalise un bénéfice sur la vente de ceux qui restent, ne saurait prétendre à aucune indemnité s'il atteint de la sorte la moitié du revenu d'une année ordinaire.

Le but de la loi étant d'indemniser le fermier du préjudice que lui a causé la cas fortuit, à quel titre la loi lui donnerait-elle une indemnité, puisqu'il ne subit aucun préjudice.

« Or, ajoute Guillouard (2), cette compensation de l'insuffisance de la quantité par le prix plus élevé de ce qui reste se présente assez fréquemment : c'est ainsi, par exemple, que dans les années de sécheresse, la qualité du raisin rachètera sa petite quantité, il y aura peu de vin mais on le vendra fort cher, et somme toute, le fermier ne perdra pas par comparaison avec les résultats d'une année moyenne. Ce serait une injustice vis-à-vis du propriétaire que de l'autoriser à ne pas payer ses fermages ».

On objecte à cette théorie le caractère aléatoire du bail à ferme qui laisse intégralement au preneur les risques des fluctuations des cours. Si la récolte

(1) TROPLONG, *op. cit.*, n° 717 ; COLMET de SANTERRE, t. VII, n° 219 bis.

(2) *Op. cit.*, n° 568.

est abondante et que les cours fléchissent d'une façon désastreuse, nul sous l'empire des textes du Code n'eut jamais l'idée de mettre pour partie cette baisse à la charge du propriétaire, malgré la perte réelle qu'elle fait subir au fermier.

La valeur de la récolte ne saurait donc être prise en considération.

Ce n'est pas que l'opinion de Troplong et de Colmet de Santerre ne doit séduisante et nous dirons même plus logique que l'opinion contraire. Guillaouard lui-même, tout en la réprouvant, écrit qu'« en législation elle aurait ses préférences car on ne comprend guère, en effet, à quel titre indemniser un fermier qui n'éprouve aucune lésion ». Mais il ajoute que pour lui, « les expressions mêmes des articles 1769 et 1770 sont incompatibles avec l'idée d'un calcul à faire sur le prix de la récolte » (1).

Donc seule la quantité de la perte doit être prise en considération. Telle est d'ailleurs l'opinion générale de la doctrine. Quant à la jurisprudence, elle est également fixée en ce sens. Une récente confirmation en a été donnée par la Cour de cassation dans un arrêt du 24 novembre 1919 (2) : « Attendu que par ces expressions des articles 1769, 1770, 1771 Code civil, « récoltes enlevées », « récoltes précédentes », « perte de fruits », le législateur a voulu que la remise proportionnelle du prix de la ferme fut calculée sur la quantité des récoltes, abstraction faite de la valeur vénale du prix des produits ; que dès lors, en calcu-

(1) GUILLOUARD, *op. cit.*, n° 569.

(2) Cass. civ., 24.11.19 ; D. 1919.1.92 ; P. et S. 1921.1.31.

lant la remise proportionnelle qu'il accorde au fermier exclusivement d'après la quantité de la récolte, le jugement attaqué, loin de violer les textes visés au moyen, en a fait au contraire une exacte application ».

Nous rappellerons également que telle était la solution des canonistes dont le Code nous semble avoir adopté intégralement le système sur ce point.

Cette prise en considération de la seule quantité est d'ailleurs à notre point de vue un argument de plus en faveur de l'opinion que nous avons défendue en tête de ce chapitre, à savoir que les auteurs du Code s'étaient en cette matière uniquement basés sur le principe romain de la jouissance utile sans y faire entrer aucune considération d'équité. Le passage de Guillouard rapporté plus haut, disant que l'on ne comprend guère à quel titre indemniser un fermier qui n'a subi aucun préjudice, nous en semble une preuve surabondante.

Il arrivera le plus souvent que le même bail contiendra location de terres de natures diverses, herbagés, labours, vignes, par exemple et qu'un seul prix ait été stipulé pour le tout. Comment alors calculer le déficit ? Il faudra appliquer les solutions données plus haut et prendre comme base les récoltes moyennes du fonds affermé.

« On déterminera d'abord, écrit Guillouard (1), la proportion pour laquelle chaque nature de récoltes entre dans le revenu de la ferme, on fera la ventilation que le bail ne fait pas : on dira par exemple que

(1) *Op. cit.*, n° 570.

les terres en labour représentent les deux tiers du revenu de la ferme et les prairies un tiers.

Puis on verra si les pertes éprouvées dans chaque catégorie de récoltes représentent, en les réunissant, une privation de plus de moitié dans la quantité des récoltes à laquelle le fermier devait s'attendre : ce qui arrivera si la perte des récoltes en grains était de moitié ou $\frac{3}{9}$ de la récolte totale, et la perte des herbes des $\frac{2}{9}$ de la récolte totale. La quotité de la perte peut varier dans chaque espèce de récolte, mais il faudra qu'en additionnant ces diverses pertes, on arrive à une quotité supérieure à la moitié de la récolte totale, en tenant compte de l'importance relative de chaque espèce de produits. »

Si la quotité des pertes additionnées ne constitue pas au moins la moitié de l'ensemble de la récolte totale de l'année, alors même que ces pertes lui auraient enlevé plus de la moitié de ses revenus, le fermier n'aura droit à aucune indemnité.

Inversement, ce droit naîtra, bien que la perte globale en quantité de plus de moitié soit pécuniairement compensée par le prix (1).

La Jurisprudence et la Doctrine sont unanimes à admettre cette solution qui découle logiquement des principes posés plus haut à savoir que la loi s'est exclusivement préoccupée de l'étendue des récoltes perdues (2).

(1) Cf. A. OLIVIER, *op. cit.*, p. 35.

(2) Alger, 13 déc. 1893, D. 94.2.407 ; Trib. civ. Limoges, 7 juin 1894, sous Limoges, 28 nov. 1894, S. 96.2.269. — BAUDRY LACANTINERIE et WAHL, *op. cit.*, n° 392.

Quant au cas où un prix différent est fixé pour chaque nature d'immeubles, Baudry-Lacantinerie et Wahl (1) répondent « que les mêmes solutions doivent être admises. Malgré ce mode de fixation des prix, un bail unique a été consenti et il est certain que dans la pensée des parties toutes les clauses en sont indivisibles ».

Au cas de sous-location partielle par le preneur, il faudrait bien entendu tenir compte pour établir la quotité de la perte de la récolte en argent encaissée par le fermier de ce chef (2).

Par contre, au cas où la perte est couverte par une assurance, il est admis sans contestation par la jurisprudence et la doctrine que le droit du fermier à l'indemnité reste entier. A l'égard du bailleur, l'assurance contractée par le fermier est « Res inter alios acta ». Seul le preneur doit en recueillir les bénéfices qui ne sont que la représentation des primes versées. La Cour de cassation s'est d'ailleurs formellement prononcée en ce sens dans son arrêt du 4 mai 1831 (S. 31.1.204).

Il nous reste à dire quelques mots de la preuve de la perte des récoltes et de la quotité de cette perte.

Sans doute le fermier agira sagement en faisant faire immédiatement une constatation de la perte contradictoirement avec le bailleur. Si le bailleur s'y refuse, il peut lui faire sommation d'assister à cette constatation, puis en faire établir la quotité par des

(1) *Op. cit.*, n° 393.

(2) Cf. Limoges, 28 nov. 1894, précité.

experts désignés par ordonnance de référé. Ainsi, le preneur sera certainement à couvert.

Mais si le fermier n'a pris aucune de ces précautions, pourra-t-il établir par témoins l'existence de la perte et sa quotité ?

La jurisprudence a varié sur ce point.

D'abord plusieurs décisions ont repoussé la preuve testimoniale estimant que la récolte enlevée et les traces du désastre effacées, il était impossible d'avoir une base sérieuse d'évaluation du dommage (1).

Puis l'opinion contraire a prévalu. Se basant sur le silence à cet égard des articles 1769 et suivants et sur la raison qu'il s'agit là d'un fait pour lequel il était impossible de se procurer une preuve écrite, la jurisprudence a, avec raison, selon nous, considéré que tous les genres de preuves étaient admissibles en cette matière (2). Ce revirement est d'ailleurs conforme à l'unanimité de la Doctrine (3).

§ IV. — *De la compensation*

Quand la perte de la récolte ouvrant le droit à la remise survient au cours d'un bail consenti pour une seule année l'application de la règle est très simple

(1) Poitiers, 17 juil. 1806, S., C. N., II, II, 159 ; Cass., 25 mai 1808, S., C. N., II, I, 534 ; Rennes, 15 mars 1814, S., C. N., IV, II, 383.

(2) Cass., 4 mai 1831, S. 31, I, 204 ; Alger, 8 avril 1868, S. 69, II, 87 ; Paris, 22 juin 1872, D. 72, II, 233 ; Trib. civ. de Charolles, 23 mars 1894.

(3) Cf. en ce sens : GUILLOUARD, n° 571, TROPLONG, n° 740, DUVERGIER, II, n° 179, LAURENT, XXV, n° 463.

et le fermage subira une réduction proportionnelle à cette perte.

Ainsi un fonds loué 12.000 francs ne donne cette année-là que $\frac{1}{4}$ de sa récolte moyenne. Le fermage sera réduit à trois mille francs.

L'opinion soutenue par Troplong, d'après laquelle le fermier ne serait indemnisé que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur de la récolte n'a trouvé aucun écho. La loi a en effet voulu seulement fixer une limite, non à la réparation, mais à l'ouverture de l'action en remise.

Mais la situation est plus complexe avec un bail de plusieurs années. En effet, le Code, sur ce point encore, maintenant les solutions romaines et canoniques, admet que le rendement exceptionnel de certaines années peut compenser la perte éprouvée par le preneur. L'article 1769 dit en effet : « Le fermier peut demander une remise du prix de sa location à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes. S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance. »

Ce système de compensation n'était pas d'une application générale dans l'ancien droit.

Dans le ressort de certains Parlements, notamment Toulouse et Bordeaux, on tenait en effet que chaque année « portait avec elle son cas fortuit et son rabais ». On considérait comme une injustice d'enlever au fermier des gains légitimement acquis et l'on ne permettait pas que des raisons d'équité fissent fléchir le principe que le fermier privé d'une partie de

la chose doit être indemnisé (1). Cet état de choses détermina d'assez vives critiques du projet de Code civil de la part des tribunaux d'appel de Toulouse et d'Agen, critiques restées d'ailleurs sans effet (2).

Il est vrai que si la compensation a le mérite de l'équité, elle n'a pas, comme nous allons le voir, celui de la simplicité.

Quoiqu'il en soit, voici quel est le système de la loi :

Il faut tout d'abord pour que le fermier ait droit à une indemnité que, pendant la durée du bail, la perte de récolte ait été, dans une seule année, supérieure à la moitié. Des pertes inférieures à cette quotité survenues en des années différentes, bien que formant un total supérieur à la moitié d'une année moyenne, ne donneraient pas lieu à remise.

Cette première condition réalisée, il faut ensuite examiner les résultats des années antérieures du bail. Si leur rendement exceptionnel compense le déficit de l'année envisagée, le droit à la remise ne s'ouvre pas davantage. Il est définitivement éteint à moins qu'il ne se produise par la suite d'autres pertes supérieures à la moitié d'une autre récolte. Peu importe que les années suivantes soient déficitaires, si le déficit est inférieur à moitié.

Enfin, si la compensation ne s'est pas produite jusqu'alors, mais qu'il reste encore quelques années de bail, on attend l'expiration du contrat pour faire à

(1) Cf. TROPLONG, *op. cit.*, n° 702.

(2) FENET, t. III, p. 24 et t. V, p. 620.

ce moment une compensation de toutes les années de jouissance (1).

Il est vrai que le preneur peut demander au juge, qui n'est d'ailleurs pas obligé de la lui accorder (2), une dispense provisoire de payer une partie du prix en raison de la perte subie. Pour obtenir cette remise provisoire, le fermier devra avoir soin de faire constater, contradictoirement avec le bailleur, l'étendue de la perte subie (3).

En aucun cas, le fermier n'a le droit de se payer lui-même en compensant ses fermages avec son droit éventuel à la remise. En effet, sa dette à lui fermier est liquide. Au contraire, sa créance n'est ni certaine, ni liquide, ni exigible.

Ce système encourt de vives critiques de la part de Laurent (4), qui voudrait avec raison supprimer la compensation immédiate avec les bonnes années et trouve inéquitable que le fermier qui a subi plusieurs pertes successives inférieures à la moitié, mais dont le total dépasse cependant la moitié d'une année moyenne reste sans indemnité. Il est évident que la compensation immédiate paraît illogique, car les années suivantes peuvent être déficitaires. Sur ce point, un règlement en fin de bail analogue à celui qui a lieu lorsque le fermier n'a pas été indemnisé par les années antérieures nous paraîtrait bien préférable.

(1) Cf. GUILLOUARD, n° 572.

(2) Paris, 29 avril 1817, S., C. N., V, II, 269.

(3) Cass., 4 mai 1831, S. 31.1.204.

(4) T. XXV, n°s 459 et 460.

Donc, dans ce dernier cas, la compensation se fait en fin de bail. Mais d'après quelles bases ?

D'après les prix ou d'après les quantités récoltées ?

La loi, comme nous l'avons vu ci-dessus, ne prenant que la quantité de la récolte en considération, c'est seulement au point de vue des quantités récoltées que l'on doit se placer.

La compensation doit se faire de toutes les années de jouissance, aussi bien des bonnes que des mauvaises. Le déficit des unes venant en déduction de l'excédent des autres. Telle est l'opinion de la majorité de la doctrine (1).

Toutefois, Duvergier et Marcadé (2) voudraient ne faire entrer dans le calcul que les années excédentaires et laisser de côté les années présentant un déficit. En agissant autrement, disent-ils, on arriverait indirectement à indemniser le fermier pour des pertes inférieures à moitié.

En outre, dans les cas où le fermier avait été indemnisé par les années antérieures, la loi refuse de faire entrer en compte le déficit éventuel inférieur à moitié des années subséquentes. Les deux situations devraient recevoir un traitement analogue.

Cependant, l'opinion préconisant l'entrée en compte de toutes les années de jouissance paraît meilleure. Elle a d'abord pour elle les termes de l'article 1769 qui exige « une compensation de toutes les années de jouissance ».

(1) TROPLONG, II, n° 732 ; DURANTON, XVII, n° 201 ; AUBRY et RAU, V, p. 371, note 6 ; GUILLOUARD, II, n° 576.

(2) DUVERGIER, II, 175 ; MARCADÉ, art. 1769.

En outre, d'après Guillaouard (1), « cette solution est beaucoup plus équitable : la perte que le fermier a subie en une seule année est lourde, et la loi veut qu'on l'en indemnise, à moins qu'il ne soit récompensé par les autres récoltes. Or, il n'est pas récompensé si le nombre des années médiocres égale celui des bonnes années, et si tout bien compté, le fermier n'a recueilli que des récoltes moyennes, sauf dans l'année de la perte dont il s'agit, il n'y a pas compensation et dès lors la remise des fermages doit être faite au preneur ».

Pour les mêmes raisons, on doit aussi admettre, malgré les opinions opposées de Duvergier et de Troplong, que le droit à indemnité subsiste au profit du fermier, même si la compensation opérée fait apparaître une perte inférieure à la moitié d'une récolte moyenne.

On dit en effet (2), « M. Troplong argue contre cette solution de la solidarité des années de jouissance qui est imposée par le Code, mais cette solidarité inspirée par un sentiment d'équité, n'a été créée que dans le but d'empêcher de réparer deux fois un préjudice déjà compensé ; ce serait donc manquer le but de la loi que d'y voir une entrave à cette réparation, lorsque l'excédent des bonnes années ne couvre pas complètement le déficit des mauvaises ».

Cette solution a d'ailleurs rallié la grande majorité de la doctrine.

(1) *Op cit.*, n° 576.

(2) LENOËL, *Du bail à ferme en Droit Romain et en Droit Français*, thèse, Caen 1895, p. 202.

Dans l'hypothèse d'un bail à périodes, si le fermier use de son droit de mettre fin au bail à l'issue de l'une des périodes, c'est à cette époque que la compensation doit s'opérer, le fermier n'encourant de ce fait aucune déchéance (1).

La même solution doit être donnée, d'après Guillovard, au cas de cessation anticipée du bail par suite de résiliation amiable intervenue entre les parties (2).

Par contre, au cas où la résiliation serait la conséquence du non accomplissement par le fermier de ses engagements, son droit à la remise disparaît. En effet, le droit à la remise n'était qu'éventuel et c'est par la faute du fermier que toute compensation de la mauvaise récolte par les récoltes suivantes devient impossible. On ne peut donc en faire supporter la conséquence au propriétaire (3).

§ V. — *Du montant de l'indemnité et de son règlement*

L'indemnité que nous venons d'étudier consiste dans une remise sur le fermage afférent à l'année où s'est produite la perte, et proportionnelle à la quotité de cette perte. Elle ne peut donc jamais, d'après les termes mêmes de l'article 1769, dépasser le montant de la location et le fermier ne saurait en aucun cas prétendre à des dommages-intérêts supplémentaires (4).

(1) Limoges, 28 nov. 1894, S. 96.2.269 ; D. 96.2.147.

(2) GUILLOUARD, *op. cit.*, n° 579.

(3) Trib. civ. de Charolles, 12 janv. 1893 ; *Gaz. Pal.* 93.1., suppl. 26.

(4) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, *op. cit.*, n° 411.

Dans le cas où la semence a été fournie par le propriétaire en exécution du bail, M. Duranton arguant de ce que la semence est un accessoire du fonds voudrait que la perte retombe sur le bailleur (1). Cette solution est repoussée par la majorité de la doctrine (2). L'article 1769 ne prévoit en effet qu'une seule indemnité : la remise proportionnelle sur les fermages. Y ajouter la valeur de la semence serait dépasser ce qui est accordé par la loi.

Ainsi que nous l'avons vu en étudiant la compensation, le paiement de l'indemnité a lieu en fin de bail lors du règlement des derniers fermages. C'est en effet seulement alors que la créance du fermier devient certaine, liquide et exigible.

§ VI. — *Des cas où il n'y a pas lieu à remise de fermages*

Bien que toutes les conditions que nous venons d'examiner se trouvent réunies, il peut arriver que le preneur n'ait cependant pas droit à la remise prévue par les articles 1769 et suivants.

Il y a d'abord des cas où le droit à indemnité a pris naissance, mais s'est éteint. Ainsi l'action en remise s'éteint par la prescription trentenaire conformément au droit commun, prescription ne prenant cours bien entendu qu'à dater de la fin du bail.

Elle s'éteint également par la renonciation du fermier.

(1) T. XVII, n° 199.

(2) Cf. DUVERGIER, II, n° 162 ; GUILLOUARD, n° 581.

On s'est demandé si la renonciation résulte du paiement d'un terme de fermages fait sans réserves par le preneur. Un jugement du Tribunal civil de Mortagne, du 30 avril 1880 (*Recueil de Caen*, 1881, p. 9), a statué en ce sens. Mais cette décision est généralement critiquée par la doctrine qui soutient avec raison que d'une part la renonciation ne se présume pas, et que d'autre part, le droit à indemnité n'étant que conditionnel, ne dispense pas le preneur de payer ses fermages pendant le cours du bail, puisqu'ainsi que nous l'avons vu, le règlement de l'indemnité ne doit s'opérer qu'à l'expiration de ce dernier (1).

Il faudrait donc, comme l'écrit Guillouard, pour qu'il vaille renonciation « que le paiement sans réserves fut répété et accompagné d'autres circonstances qui ne laissent aucun doute sur la volonté du fermier d'abandonner son droit » (2).

L'action s'éteint encore, ainsi que nous l'avons vu, lorsque le bail est résilié par la faute du preneur.

Par contre, de l'étude que nous avons faite ci-dessus des moyens de preuve aujourd'hui admis en cette matière par la jurisprudence, il résulte que le preneur ne peut être considéré comme renonçant à la remise parce qu'il a enlevé la récolte sans prévenir le bailleur de la perte subie (3).

Examinons maintenant les cas où le droit à la remise ne prend même pas naissance au profit du pre-

(1) Cf. GUILLOUARD, *op. cit.*, n° 588 ; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, *op. cit.*, n° 387.

(2) *Op. cit.*, n° 588.

(3) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, *op. cit.*, n° 387.

neur, bien que toutes les conditions ci-dessus paraissent être réunies.

D'après l'article 1771, 2^e al., « le fermier ne peut demander une remise lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé ».

La question est discutée de savoir s'il est nécessaire que le fermier ait eu réellement connaissance du cas fortuit ou, au contraire, qu'il résulte des circonstances qu'il ait dû en avoir connaissance. Il semble que c'est plutôt cette dernière solution qu'envisageait la loi. On peut dire, en effet, qu'il n'y a plus alors cas fortuit puisque l'accident était raisonnablement prévisible (1).

Le fermier ne peut également réclamer de remise lorsque le cas fortuit entraînant la perte de récolte a été causé par son fait ou par sa faute.

De même que pour le cas précédent, on peut dire que là encore il n'y a pas cas fortuit puisque, écrit Guillouard, « c'est la faute du fermier qui a provoqué l'accident ». L'auteur cite l'exemple d'inondations provoquées par le mauvais état de digues dont le fermier avait la charge (2).

Il en serait de même au cas où « le preneur aurait pu conjurer le danger par des soins appropriés, par exemple en traitant scientifiquement une maladie de la vigne ou du blé » (3).

(1) En ce sens : DUVERGIER, II, n° 190 ; GUILLOUARD, II, n° 582 ; *Contra* : LAURENT, XXV, n° 190 ; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, n° 382.

(2) GUILLOUARD, *op. cit.*, n° 583.

(3) PLANIOL-RIPERT, t. X, n° 644. En ce sens, Trib. civ. de Narbonne, 30 mars 1897, D. 97.2.422.

Enfin le fermier ne peut non plus prétendre à la remise lorsque, par une stipulation expresse du bail, il a pris les cas fortuits à sa charge.

Cette clause est pour ainsi dire devenue de style dans les baux à ferme. Sa portée est réglementée par les articles 1772 et 1773 ainsi conçus :

Article 1772. — « Le preneur peut être chargé des cas fortuits par une stipulation expresse du bail. »

Article 1773. — « Cette stipulation ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure.

Elle ne s'entend pas des cas fortuits extraordinaires tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet, à moins que le preneur n'ait été chargé de tous les cas fortuits prévus ou imprévus. »

La loi fait donc une distinction entre les cas fortuits. Elle emploie même une terminologie un peu singulière en nous parlant de cas fortuits prévus alors qu'il est de l'essence du cas fortuit comme son nom même l'indique, d'être en dehors des prévisions humaines. Mais ce ne sont là qu'expressions impropres, la loi n'ayant voulu désigner par cas fortuits prévus que les cas fortuits ordinaires, ceux dont on peut prévoir l'arrivée probable tels, par exemple, que la gelée, l'orage, car chaque année les apporte. Ils sont seulement imprévus par leur intensité et leurs conséquences plus ou moins graves. Elle les oppose aux cas fortuits extraordinaires qui eux, à tous égards, sont imprévisibles, telle l'inondation du pays qui n'y est pas ordinairement sujet citée par l'article 1773.

Cette classification des cas fortuits remonte aux Bartolistes. Elle était dominante dans la jurisprudence de notre ancien Droit qui distinguait même trois catégories de cas fortuits :

Les cas fortuits ordinaires ou « Soliti », extraordinaires ou « insoliti », et les cas fortuits tout à fait inaccoutumés « insolitissimi ». La clause de renonciation « aux cas fortuit » s'entendait seulement des cas fortuits ordinaires. Mais si le fermier renonçait aux cas « fortuits prévus et imprévus » il conservait cependant son recours pour les « insolitissimi » (1).

Les cas fortuits insoliti et insolitissimi étant très difficiles à distinguer, le Code a supprimé la troisième catégorie en la faisant rentrer dans la seconde.

L'article 1773 énumère plusieurs cas fortuits ordinaires : la grêle, le feu du ciel, la gelée et la coulure.

D'après les termes mêmes de la loi, cette énumération n'est pas limitative. La jurisprudence, nous l'avons vu, y ajoute la sécheresse (2).

Les ravages de la guerre sont au contraire considérés comme un cas fortuit extraordinaire.

Quand à l'inondation, c'est un cas fortuit tantôt ordinaire, tantôt extraordinaire, selon que le fonds y est ou non habituellement soumis.

D'après les termes mêmes de la loi, le fermier qui s'est chargé seulement des « cas fortuits » n'aura renoncé à son recours que pour les cas fortuits ordinaires. Il conservera ainsi son droit à indemnité si le cas fortuit est extraordinaire. Par contre, s'il a

(1) Cf. POTHIER, *op. cit.*, n° 178.

(2) Besançon, 3 janv. 1894, D. 94.2.15.

pris à sa charge les cas fortuits prévus ou imprévus, il s'est privé de son action dans tous les cas.

La loi exige pour la prise en charge des cas fortuits par le fermier une stipulation expresse, mais elle n'exige pas de formule sacramentelle. Il suffit seulement que les parties aient clairement exprimé leur intention sur ce point.

Ainsi, la clause par laquelle le fermier se charge « des cas fortuits quels qu'ils soient », ne s'applique pas seulement aux cas fortuits ordinaires ; elle comprend dans sa généralité tous les cas fortuits prévus et imprévus (1).

Il en est de même de la clause portant que le preneur supportera « tous les cas fortuits de la perte sans indemnité » (2).

Toutefois, ainsi que nous l'avons dit ci-dessus, il faut prendre soin de remarquer que la prise en charge par le preneur des cas fortuits, même prévus et imprévus, ne concerne que les cas fortuits visés par les articles 1769 et suivants, c'est-à-dire ceux qui détruisent une récolte en totalité ou en partie. Elle laisse, par contre, subsister tous les droits du preneur au recours qui lui est ouvert par l'article 1722 pour les accidents qui portent atteinte à la substance de la chose elle-même. Dans cette hypothèse, le preneur peut demander à son choix une diminution du prix ou la résiliation même du bail. Mais, il faut alors que la perte porte sur la chose elle-même, et il ne suffirait pas, en effet, qu'il y ait, par exemple, sim-

(1) Bordeaux, 14 déc. 1830, S. 31.2.102.

(2) Bordeaux, 16 avril 1886, S. 87.2.36.

ple diminution dans les profits que le preneur peut retirer du bail (1).

Tels sont, étudiées dans leurs grandes lignes, les dispositions prises par le Code civil en vue de protéger le fermier contre les risques de l'exploitation agricole.

Tout d'abord, nous pouvons dire que la loi s'est empressée de retirer d'une main ce qu'elle accordait de l'autre. En effet, en autorisant le fermier à prendre en charge les cas fortuits, il était facile de prévoir que cette clause deviendrait vite la règle. Aussi a-t-on demandé, mais sans succès jusqu'à ce jour, la suppression de la validité de la clause de renonciation à tous les cas fortuits prévus ou imprévus. Trop confiants en eux-mêmes, les fermiers, par ignorance ou insouciance, acceptent quelquefois des clauses très rigoureuses. Celle-ci est du nombre et c'est à notre avis à la loi qu'il incombe, dans l'intérêt général, d'éviter ces engagements inconsidérés. Le système établi par les articles 1769 et suivants présente presque exagérément en faveur du bailleur toutes les garanties compatibles avec l'équité. Raison de plus pour ne pas tolérer que l'application en soit contrariée.

On a reproché, d'autre part, à la loi sa complexité et ses inconséquences. Il est certain que la protection accordée par les articles 1769 et suivants est d'une application pratique malaisée. Certains auteurs eux-mêmes, notamment Laurent, ne lui ménagent pas leurs critiques. Le fait de repousser en fin de bail

(1) Cf. Cass., 5 mars 1850, D. P. 50.1.168.

le règlement de l'indemnité est, à notre sens, défectueux. Il oblige à un règlement compliqué qui sera trop souvent une source de procès. Mieux vaudrait accorder au fermier une indemnité moindre, mais l'en faire bénéficier immédiatement.

Enfin, le système du Code présente, à notre avis, un vice capital, celui de ne prendre en considération que la quantité des produits sans tenir aucun compte de leur valeur.

Qu'importe au fermier d'avoir sa grange pleine, s'il ne peut en tirer un prix rémunérateur ? Les circonstances actuelles ne la prouvent que trop. Il est vrai que les auteurs du Code ne pouvaient prévoir dans l'économie nationale où ils vivaient, les répercussions de l'économie mondiale qui est aujourd'hui la nôtre.

Néanmoins, la crise agricole de 1880-1900, que l'on peut considérer comme un avertissement préalable à celle beaucoup plus générale que nous subissons aujourd'hui, aurait dû ouvrir les yeux du législateur. Il est en effet probable que s'il en avait tiré les enseignements qu'elle comportait, l'on ne serait pas arrivé à la triste nécessité de modifier deux fois, par voie législative, le prix des baux à ferme dans un court espace de six années.

DEUXIEME PARTIE

La Loi du 8 avril 1933

« autorisant au profit du fermier la réduction des prix des baux à ferme »

L'étude que nous venons de faire des dispositions prises par le Code civil pour protéger le fermier contre les risques de l'exploitation agricole, nous a amplement démontré que l'on ne pouvait y puiser le remède propre à rétablir l'équilibre disparu dans l'économie du bail à ferme. Si, comme nous chercherons à le montrer par la suite, on y eut pu trouver l'esprit, la lettre en était par contre tellement éloignée que même une jurisprudence favorable n'eût pu admettre la moindre assimilation.

Cependant, l'intensité et la brutalité de la crise réclamaient impérieusement des mesures adéquates.

Devant la carence des textes en vigueur; devant une jurisprudence hostile à l'imprévision, il ne restait qu'un procédé, l'intervention législative. Elle s'est réalisée au bout de presque dix-huit mois d'efforts par la loi du 8 avril 1933.

Nous chercherons, dans un premier chapitre, à déterminer les caractères généraux et le fondement de la loi.

Un deuxième chapitre sera consacré à l'étude de la loi elle-même.

Enfin, dans un troisième chapitre, nous tenterons la comparaison des articles 1769 et suivants du Code civil et de la loi nouvelle, en dégagant les différences et les points communs pouvant exister entre les deux systèmes.

CHAPITRE PREMIER

Caractères généraux de la loi. — Son fondement

La loi du 8 avril 1933 est une loi d'exception. Nous commençons par là son étude car cette observation est capitale pour la bonne interprétation du texte et nous en verrons la preuve par la suite. Loi dérogeant au droit commun, « portant une fois de plus atteinte à l'autorité des contrats et au respect de la propriété » (1), selon les expressions mêmes de M. Morand, son rapporteur au Sénat, elle doit être interprétée selon la lettre et non selon l'esprit.

La loi du 8 avril est une loi temporaire. Elle n'a point pour but d'établir des règles permanentes, mais au contraire de remédier à des circonstances exceptionnelles nées de la crise économique actuelle. Elle veut d'ailleurs que son application soit rapide puisque quiconque veut en bénéficier doit agir dans un délai de « trois mois à peine de forclusion » (art. 1^{er}).

Enfin la loi du 8 avril est une loi de conciliation.

Conciliation par son origine, car elle est le résultat d'un compromis entre deux points de vue : celui de la Chambre des Députés qui voulait arriver à une révision pure et simple du prix du fermage et celui du

(1) *Déb. Parl.*, Sénat 1933, p. 539, col. 3.

Sénat qui, effrayé de cette nouvelle atteinte portée au respect des contrats, désirait limiter l'intervention législative au profit du fermier.

Et conciliation par son but. Le législateur a cherché par tous les moyens à réaliser à l'amiable la révision du prix du fermage qu'il hésitait à imposer aux parties. C'est ce qui explique le caractère tout particulier de la procédure que l'on a pu avec raison qualifier de « cascade de tentatives de conciliation » (1).

Est-ce un mal ? Nous ne le pensons pas. On a voulu ainsi éviter de mettre le désaccord, d'attiser une lutte de classes entre propriétaires et fermiers, lutte qui eut brisé entre eux l'harmonie nécessaire à l'intérêt général de l'agriculture.

Quant au fondement de la loi, on a souvent envisagé la loi du 8 avril 1933 comme étant la contre-partie équitable de la loi du 9 juin 1927 autorisant, elle, au profit des bailleurs, la révision du prix des baux à ferme de longue durée, l'une et l'autre ayant pour base juridique l'imprévisibilité. Présentée ainsi, l'assimilation des deux lois paraît un peu superficielle et difficilement soutenable. M. Morand, rapporteur de la commission de législation civile et criminelle du Sénat en a fait justice en ces termes : « La proposition de loi qui vous est soumise a pour but d'établir au profit des locataires de baux ruraux une contre-partie à la loi du 9 juin 1927, laquelle avait donné aux propriétaires de biens ruraux la possibilité sous certai-

(1) Commentaire de la loi du 8 avril 1933 par M. Pierre VOIRIN, Professeur à la Faculté de droit de l'Université de Nancy, paru dans *Les Lois Nouvelles*, n° du 1^{er} juin 1933, 1^{re} partie, p. 246.

nes conditions de relever leur prix de fermages... C'était une application de la thèse juridique de l'imprévision résultant de la dépréciation des 4/5^{es} de notre monnaie nationale, dépréciation causée par la guerre, cas de force majeure au premier chef. Actuellement, on fait valoir la chute des cours des produits agricoles, chute entraînant des pertes sensibles pour les fermiers ayant passé bail depuis 1926 et notamment pendant la période de grande hausse des cours. Une analogie semble difficile à établir entre la dépréciation monétaire résultant de la guerre, fait imprévisible, et les fluctuations des cours variables par essence suivant les conditions atmosphériques ou économiques ; aussi d'aucuns prétendent-ils qu'il n'y a pas là imprévision mais imprévoyance » (1).

Pour nous, l'assimilation des deux lois quant à leur fondement est juste, mais il faut aller plus avant pour la trouver.

Lors du vote de la loi du 9 juin 1927, abstraction faite de la dépréciation monétaire qui en était la principale cause (mais non la seule, comme nous l'avons fait voir dans notre introduction), qu'a-t-on mis en avant pour justifier la révision du prix des fermages : la hausse formidable des produits agricoles. Dans l'exposé des motifs de la proposition de loi qu'ils déposaient au Sénat le 2 décembre 1925 (2), MM. Lhopiteau, Danou et leurs collègues disaient notamment : « Le relèvement du prix des baux ruraux de longue durée se justifie d'autant mieux, il sera d'autant plus

(1) Rapport de M. MORAND, au Sénat, n° 660.

(2) *Doc. parl.*, Sénat, annexe 532.

facilement accepté par le monde laborieux de nos campagnes, où propriétaires et fermiers vivent dans une si étroite communauté d'intérêts, qu'aux yeux des uns et des autres, la stipulation d'un fermage en argent n'est que le mode le plus pratique d'un partage équitable des produits du sol.

Ici, plus encore que pour les immeubles industriels ou commerciaux, la révision des prix des baux anciens et de trop longue durée apparaît, non pas comme une atteinte à la convention des parties, mais au contraire comme un redressement et une adaptation de leurs communes intentions à des circonstances économiques qu'elles n'avaient pas pu prévoir ».

Et plus loin : « C'est qu'en effet, dans l'intention des parties, le fermage convenu doit toujours correspondre à la valeur d'une certaine quantité du produit principal ou des produits principaux de la ferme. »

Or, que trouvons-nous dans l'exposé des motifs des nombreuses propositions de loi qui ont abouti à la loi du 8 avril 1933, dans les rapports qui ont précédé son vote, toujours cette constatation du déséquilibre, mais en sens inverse cette fois, entre le taux des fermages et celui des produits agricoles.

M. Pierre Voirin (1), dans son commentaire, écrit : « La loi de 1933 est-elle la contre-partie de la loi du 9 juin 1927 ? N'est-elle pas plutôt le développement des conséquences qui logiquement se déduisent du caractère frugifère de l'exploitation rurale donnée à bail ? »

Nous répondrons que pour nous, le fondement uni-

(1) *Op. cit.*, p. 229.

que des deux lois est la corrélation nécessaire qui doit exister entre le prix des produits de la ferme et le taux de la redevance de cette même ferme. Cette condition est de l'essence même du bail à ferme. C'est là l'esprit de la théorie de la jouissance utile de Servius que nous avons étudiée dans notre première partie. Et c'est là encore la « vente de fruits futurs » du Tribunal Mouricault lors des travaux préparatoires du Code civil (1).

Dans quel cadre juridique peut-on faire rentrer ce fondement commun ? Nous venons de voir que l'idée est la même que celle qui a présidé à l'élaboration des articles 1769 et suivants du Code civil. Or, ces articles répondent à la notion de lésion. Non pas à la lésion telle qu'elle a lieu en matière de vente, contemporaine du contrat, mais à la lésion objective, celle qui se produit au cours du contrat par suite d'un cas fortuit et indépendamment de tout vice du consentement (2).

Si dans la loi de 1927, on a fait, après être parti du concept ci-dessus, une large application de la théorie de l'imprévision en ne rétablissant pas le propriétaire dans la plénitude de ses droits, il semble au contraire qu'avec la loi de 1933, le législateur a pleinement substitué la notion de lésion à celle d'imprévisibilité.

Tout d'abord, en effet, l'imprévision commande de laisser à la charge de la partie qui en est victime « la part des conséquences onéreuses de la situation de force majeure... que l'interprétation raisonnable du

(1) FENET, t. XIV, p. 336.

(2) Cf. Commentaire de la loi du 8 avril 1933, par M. Henri DESBOIS, Professeur à la Faculté de droit de Grenoble, paru au *Dalloz Périodique* 1933, 4^e partie, p. 129, col. 3.

contrat permet de laisser à sa charge » (1). Or, à quoi vise la loi de 1933 ? A ramener le taux du fermage « à la valeur locative actuelle de l'exploitation » (arg. art. 2, al. 4).

Avec la lésion objective pour concept de base, la loi de 1933 s'explique en tous points, non avec l'imprévision. Comment, en effet, faire cadrer avec l'imprévision l'application de la loi aux baux stipulés payables en nature ou contenant une clause dite d'échelle mobile, alors que ces procédés étaient nés de l'imprévision elle-même ? Comment justifier avec l'imprévision l'application de la loi à titre exceptionnel, il est vrai, à certains métayers ? De même, aux baux conclus jusqu'au 11 novembre 1932, c'est-à-dire en pleine crise économique ?

M. Desbois voit dans ces deux derniers cas, non plus la lésion objective se produisant en cours de contrat, mais « la lésion entendue au sens classique, dans le sens où elle joue en matière de vente ou de partage » (2). Cette opinion nous paraît discutable. Supposons les choses demeurées en l'état, c'est-à-dire les cours demeurés stables, il y aurait toujours lésion en matière de vente, il n'y aurait par contre pas eu lésion dans les deux hypothèses ci-dessus. Elles semblent donc bien elles aussi tenir de la lésion objective.

Nous allons maintenant passer à l'étude de la loi elle-même.

(1) Arrêt du Conseil d'Etat dans l'affaire du Gaz de Bordeaux précité.

(2) DESBOIS, *op. cit.*, p. 130.

CHAPITRE II

Etude de la Loi du 8 avril 1933

Nous examinerons successivement :

- 1° Le champ d'application de la loi.
- 2° L'option laissée au fermier et la faculté de résilier avant toute procédure.
- 3° La procédure de révision.
- 4° Les diverses issues de la procédure de révision.
- 5° Quel sera le fermage après l'application de la loi du 8 avril.
- 6° L'indemnité au fermier sortant.
- 7° Les voies de recours.
- 8° Les frais de l'instance et les exonérations fiscales.
- 9° La clause de renonciation anticipée au bénéfice de la loi.

§ I. — *Le champ d'application de la loi*

A) *A quels baux s'applique-t-elle ?*

La loi du 8 avril s'applique aux baux à ferme à l'exclusion des baux à loyer. La meilleure définition du bail à ferme nous semble être celle de M. P. Voirin, dans son commentaire précité : « C'est le bail ayant pour objet une exploitation rurale, c'est-à-dire l'ex-

exploitation de la surface, du sous-sol, des eaux, en un mot des éléments de production que fournissent la nature » (1). M. Voirin prend soin de distinguer le mot rural du mot cultural, le premier ayant un sens beaucoup plus large que le second, qui se limite lui à l'agriculture proprement dite.

La justification de la définition du bail à ferme, telle que la donne M. Voirin, se trouve d'ailleurs dans la loi elle-même qui, dans son article 7, étend son application « aux baux de mines, de carrières, d'étangs servant à l'élevage piscicole, d'établissements horticoles, de culture maraîchère et de culture de champignons ».

D'après M. Desbois (2), dont nous partageons l'avis, « il n'y a aucune raison de refuser le bénéfice de la loi aux baux d'exploitation forestière qui répondent au critère si net proposé par M. Voirin ». Par contre, pour justifier encore la définition ci-dessus, nous voyons que la loi a soin d'exclure dans son article 6 « les baux de chasse et de pêche ».

Les baux à colonat partiaire « qui ne comportent que le partage de produits agricoles », sous réserve d'une exception plus ou moins justifiés dont nous parlerons ci-après, sont également exclus. La raison en est que ces baux ne semblent pouvoir généralement donner lieu à lésion objective puisque le fermage consiste en un partage de fruits. Quant au bail à cheptel, d'après la définition même de l'article 1800 du Code civil, ce n'est pas un bail à ferme. Il ne peut

(1) P. VOIRIN, *op. cit.*, p. 237.

(2) DESBOIS, *op. cit.*, p. 132.

donc être question de lui appliquer la loi du 8 avril 1933.

La notion de bail à ferme étant établie, il nous faut envisager maintenant les baux mixtes, c'est-à-dire étant à la fois baux à loyer et baux à ferme. Pour ceux-là on appliquera la règle « *accessorium sequitur principale* », sans qu'il puisse être question de faire une ventilation du prix. Ils seront baux à ferme ou baux à loyer pour le tout (1).

Pour en terminer sur le caractère de l'exploitation, ajoutons qu'il n'est pas nécessaire que les immeubles loués comportent des bâtiments d'exploitation.

La loi s'applique aux simples pièces de terre d'après les déclarations mêmes de M. Donon, rapporteur de la Commission de l'agriculture du Sénat (Déb. Parl. Sénat, 1932, p. 1341).

Reste la question des baux de chasse et de pêche exclus par l'article 6, alors que l'article 7 admet les « baux d'étang servant à l'élevage piscicole ». Pour la chasse, point de doute, mais pour la pêche les deux textes peuvent prêter à confusion. La remarque en fut heureusement faite lors des débats au Sénat, ce qui permit au rapporteur de donner les précisions nécessaires. Le critère est le but poursuivi par le preneur : poursuit-il un simple agrément, il ne peut bénéficier de la loi. A-t-il au contraire contracté dans un but de rémunération, son bail est revisable (Déb. Parl. Sénat, 1933, p. 599).

(1) Cf. *Déb. parl.*, Chambre 1933, p. 161 ; — DESOIS, *op. cit.*, p. 132. — *Contra* : Répertoire DEFRÉNOIS, n° du 15 mai 1933, p. 82.

Nous avons dit ci-dessus que la loi excluait en principe, dans son article 6, les baux à colonat partiaire qui ne comportent que le partage des produits agricoles.

Propriétaire et métayer ayant été l'un et l'autre atteints par la chute des cours, la révision devient sans objet puisque les risques de toute nature étaient partagés entre les deux parties. L'exclusion du métayage paraissait donc logique. Cependant, l'article 6, § 2, ajoute : « Dans le cas où le bénéficiaire de la révision sera un fermier général, le métayer pourra éventuellement bénéficier du droit à la réduction suivant la procédure prévue à l'article 2, § 2. »

Cette disposition a pour origine un amendement de M. Camille Planche, adopté par la Chambre des Députés le 24 janvier 1933, défendu par son auteur en ces termes :

« On appelle fermier général celui qui ayant pris en fermage plusieurs domaines, les fait cultiver la plupart du temps à moitié fruits par des métayers.

Or, lorsqu'un fermier général obtiendra par le jeu de la loi une réduction de son prix de fermage, cette réduction ne bénéficiera qu'à lui.

Ne serait-il pas légitime, cependant, qu'au moins dans ce cas, les conditions de métayage intervenues entre les métayers et le fermier général puissent être l'objet d'une révision en tenant compte de la réduction accordée au fermier général ?

On m'objectera que le métayer et le fermier général, partageant les fruits, subissent en commun les

diminutions résultant de la mévente des produits et qu'il n'y a par conséquent aucune raison pour faire un sort spécial au métayer.

Je réponds que si le produit d'une ferme était, par exemple de 8.000 francs en argent, ce qui faisait 4.000 francs pour chacune des parties, on pouvait supposer que le métayer pouvait vivre sur sa part.

Mais si les produits ont baissé de 50 pour 100, la part qui reste au métayer est insuffisante pour lui permettre de vivre (Déb. parl. Ch., 1933, p. 161 et 162).

Si nous avons rapporté les paroles de M. Planche, c'est d'une part pour montrer que dans l'esprit de l'auteur de l'amendement, la mesure adoptée repose bien, comme nous l'avons soutenu, sur la lésion objective intervenue au cours du contrat, mais d'autre part aussi pour bien préciser le cas envisagé, car l'application de la loi sur ce point soulèvera de nombreuses difficultés.

Nous les indiquerons plus loin.

B) Quelles conditions doivent réunir ces baux ?

Sur ce point, le législateur s'est montré très large, et même peut-on dire de plus en plus large. Le texte définitif réduit en effet à deux les conditions exigées pour que le bail à ferme bénéficie de la loi du 8 avril. Il doit : 1° avoir été conclu entre le 1^{er} janvier 1924 et le 11 novembre 1932 inclus ; 2° et pour une durée d'au moins trois années (article 1^{er}).

La loi a exclu les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1924 parce que cette date était la limite fixée à la révision prévue par la loi du 9 juin 1927 en faveur des propriétaires. « L'exclusion, dit M. Augé dans son rapport à la Chambre, n° 1160, est la suite et la conséquence logique de la loi du 9 juin 1927... on a considéré que dans la période antérieure à cette date, l'équilibre du contrat avait été rompu au préjudice des propriétaires. Dès lors, comment revenir sur des constatations exactes en fait et consacrées par des dispositions législatives longuement discutées ? On ne saurait, à moins de se mettre dans un état de contradiction absolue, déclarer que durant cette même période de temps, il y a eu imprévision préjudiciable à la fois aux propriétaires et aux fermiers ».

Toutefois, il apparaît que si au lieu d'une simple révision de prix, le bail antérieur au 1^{er} janvier 1924 avait été l'objet d'une novation, bien entendu postérieure à cette date, la loi de 1933 lui serait applicable. (Cf. en ce sens, Voirin, *op. cit.*, p. 241 ; Desbois, *op. cit.*, p. 132 et 133). La même solution devrait, semble-t-il, être admise si le quantum de 200 pour 100 fixé par la loi de 1927 avait été dépassé dans une révision amiable (Rép. Defrénois, n° du 30 mai 1933, p. 105).

Il faut, d'autre part, que le bail ait été conclu au plus tard le 11 novembre 1932. Cette date ne s'imposait pour aucune raison particulière. Elle semble avoir été choisie parce que, a-t-on dit lors des débats, ce jour est celui de la Saint-Martin où, paraît-il, beaucoup de baux sont conclus dans certaines régions. Quoi qu'il en soit, il marque la date limite de l'imprévision. Cette limite avait d'ailleurs été maintes fois

reculée et ces reculs successifs ont été avec raison critiqués. Normalement, l'imprévision eut dû prendre fin lorsque les cours ont commencé à fléchir et non près de deux ans après. Un fermier ayant traité le 11 novembre 1932 n'avait certes pas manqué de se prévaloir de la chute des cours en discutant ses conditions de fermage, c'est pourquoi, ainsi que nous l'avons dit plus haut, il ne pouvait y avoir pour lui « imprévision » mais « lésion objective ».

La loi vise les baux conclus entre le 1^{er} janvier 1924 et le 11 novembre 1932. La conclusion du bail a lieu lorsque l'accord de volonté intervient entre le bailleur et le preneur. La date de cet accord peut fort bien ne pas correspondre avec la date de la passation du bail lui-même qui n'en est que la preuve. La date de conclusion pourra être établie par exemple par la correspondance échangée entre les parties antérieurement à la rédaction de l'acte. La preuve par témoins ne saurait par contre être admise, si modique que soit le fermage, conformément à l'article 1715 du Code civil, puisque nous sommes en matière de bail. L'aveu judiciaire fera pleine foi contre celui qui l'a fait et le juge sera légalement obligé de tenir le fait avoué pour constant. Mais l'aveu extra-judiciaire suivra la même règle que la preuve testimoniale.

Le serment décisoire pourra semble-t-il être déféré.

Quant au serment supplétoire, on ne peut, croyons-nous, l'admettre en présence d'un bail écrit (art. 1367 Code civil). La jurisprudence permet d'y recourir en matière de bail verbal qui a reçu exécution pour en déterminer la date, lorsque le bail est inférieur à

500 francs, à moins qu'il n'existe un commencement de preuve par écrit (1).

La loi du 9 juin 1927 admettait à la révision les baux « ayant pris cours ou conclus avant le 1^{er} janvier 1924 ». La loi de 1933 ne vise que les baux « conclus » entre le 1^{er} janvier 1924 et le 11 novembre 1932 ». Cette dernière ne tient donc pas compte de l'entrée en jouissance, et il en résulte que si le bail a été conclu avant le 1^{er} janvier 1924, mais si l'entrée en jouissance a eu lieu postérieurement à cette date, il ne rentre pas dans les termes de la loi. De même l'entrée en jouissance eut-elle eu lieu avant le 11 novembre 1932, si le bail n'a été conclu qu'après cette date, il ne bénéficie pas de la loi. Comme l'écrit M. Henri Desbois : « Cette solution est en corrélation avec le fondement primitif de la procédure de réduction : le prix peut être révisé, lorsqu'il était impossible de prévoir au moment de l'accord des volontés, l'évolution des cours. Par conséquent, peu importe la date d'entrée en jouissance, seul le moment de l'échange des consentements doit être retenu » (2).

Mais, si la loi ne tient aucun compte de la date de l'entrée en jouissance, elle prend par contre en considération la fin de la jouissance. L'article 5 dispose en effet qu'« aucune demande en réduction ne sera admise en ce qui concerne les baux définitivement expirés lors de la promulgation de la présente loi ».

(1) Cass., civ., 10 fév. 1896, D. 96, I, 351. — Cass. civ., 15 nov. 1911, D. 1913, I, 112.

(2) DESBOIS, *op. cit.*, p. 132, 2^e et 3^e col.

Cet article est si l'on peut dire une survivance d'un précédent projet adopté par la Chambre des Députés dans sa séance du 24 janvier 1933 (Déb. Parl. Chambre, 1933, p. 213).

Un amendement de M. Planche portant rétroactivement le point de départ du prix révisé au 1^{er} janvier 1932 ayant été voté, M. Pernot fit remarquer avec raison que d'après l'article 1^{er} pris à la lettre, un bail conclu entre le 1^{er} janvier 1924 et le 11 novembre 1932, bien qu'expiré par exemple le 3 décembre 1932, allait bénéficier de la loi nouvelle. Le fermier eut pu se croire en droit de réclamer une restitution de fermage à son bailleur sur un bail définitivement expiré. Il est vrai que le texte prévoyant l'imputation du trop perçu « sur les fermages à venir », excluait par là-même les baux expirés avant la promulgation de la loi.

Toutefois, afin d'éviter toute discussion sur ce point, le mot « à venir » pouvant lui-même prêter à confusion, en raison de la pratique assez courante en matière de baux à ferme des termes dits de « dérogance », c'est-à-dire exigibles seulement après un certain délai à partir de leur échéance, la Chambre vota l'amendement de M. Pernot qui constitue l'article 5 actuel. Telle est la raison d'être de ce texte qui, au premier abord et lorsque l'on ne remonte pas à son origine, peut paraître un peu singulier. Il semble d'ailleurs complètement inutile dans le texte définitif de la loi.

Que dire d'un bail à périodes triennales dont l'une des périodes sera expirée entre le 11 novembre 1932 et la promulgation de la loi ? Ce bail sera révisable,

car la convention primitive continue, puisque les parties n'ont pas usé de la faculté qu'elles avaient d'y mettre fin, sous la condition bien entendu que ce bail ait été conclu après le 1^{er} janvier 1924 (1).

Enfin, il nous faut envisager le cas des baux qui, antérieurement à la promulgation de la loi, avaient fait l'objet d'une révision de prix consentie amiablement par le propriétaire.

Il faut, semble-t-il, distinguer selon que la révision est intervenue avant ou après le 11 novembre 1932.

Intervenue avant cette date, la révision amiable ne peut empêcher le bail de rester dans les termes de la loi puisque cette convention est comme le bail lui-même, entachée d'imprévision ou plutôt de lésion comme nous l'avons soutenu plus haut. D'ailleurs, dans le projet soumis au Sénat le 18 novembre 1932 (Débats parl. Sénat, 1932, p. 1332), il existait un article 6 excluant de la révision « les baux contenant des clauses de révision ou ayant fait depuis le 1^{er} janvier 1932 (alors date limite), l'objet d'une révision amiable ». Or, cet article n'existe plus dans le texte définitif. On peut donc conclure sans hésitation que, dans ce cas, la convention de révision amiable ne peut empêcher l'application de la loi.

La question est plus délicate pour les révisions amiables postérieures au 11 novembre 1932.

M. Voirin (2) voudrait que l'on s'inspirât alors des circonstances, « la loi n'ayant pas, dit-il envisagé le cas ». Le fermier a-t-il été mis à même « de débattre

(1) Cf. Rép. DEFRENOIS, n° du 15 mai 1933, p. 86.

(2) *Op. cit.*, pp. 241 et 242.

librement le chiffre d'une réduction de fermages, il n'a que faire du secours de la loi ; mais il en va autrement lorsque la réduction consentie est purement bénévole, alors le fermier n'a obtenu que ce qu'il a plu à son propriétaire de lui accorder ».

M. Desbois fait ressortir la difficulté de l'application pratique de ce système. Pour lui et nous le suivrons sur ce point, la question est la même que pour les baux antérieurs au 1^{er} janvier 1924 et révisés depuis, question que nous avons traitée ci-dessus. La convention constituait elle-même une véritable novation substituant un nouveau bail à l'ancien ? La révision n'est plus possible. Y a-t-il eu, au contraire, simple modification du prix ? Le bail subsiste et est en conséquence révisable.

Comme le fait remarquer ce dernier auteur, « la solution est rigoureuse pour le bailleur et l'équité ne l'impose point, il serait vain de se le dissimuler. Mais en l'absence de texte, il semble impossible d'adopter un parti différent » (1).

2° Le bail doit avoir été conclu « pour une durée d'au moins trois années » (article 1^{er}).

La loi de 1927 exigeait une durée d'au moins 9 ans. Les premiers textes devant aboutir à la loi du 8 avril envisageaient d'abord ce chiffre, puis celui de 6 ans. La durée fut enfin réduite à 3 ans afin de ne pas favoriser les baux à court terme très contraires à l'intérêt général de l'agriculture (Amendement l'Hévéder, déb. parl. Chambre, 1931, p. 4788).

(1) DESBOIS, *op. cit.*, p. 133, 1^{re} et 2^e col.

La loi s'est ainsi montrée beaucoup moins rigoureuse en faveur des fermiers qu'en faveur des propriétaires. Réviser un contrat d'une aussi courte durée paraît à première vue excessif. Il faut toutefois remarquer que très fréquemment les baux à ferme sont conclus un an au moins à l'avance. Or, que de changements dans les cours des produits durant ces quatre dernières années.

Dès lors que le bail était encore en cours lors de la promulgation de la loi, il peut être révisé. Peu importe qu'il reste moins de trois années à courir. Le fermier, si proche qu'il soit de sa sortie, y aura toujours intérêt puisqu'il peut lui être tenu compte « des sommes versées ou devant être versées depuis le 1^{er} janvier 1932 » (article 3, al. 10 de la loi) (1).

Il a été précisé lors des débats (Débats parl. Chambre, 1932, p. 217), que les baux de 3, 6 ou 9 étaient bien compris dans l'application de la loi : « Il suffit d'être lié par un contrat pour une durée d'au moins 3 ans », déclara le rapporteur.

La question est par contre controversée pour les locations verbales sans détermination de durée. On a soutenu qu'à raison même de cette durée indéterminée, la loi ne leur était pas applicable (2). Cette opinion est à juste titre, semble-t-il, combattue par M. Desbois (3).

(1) Cf. DESBOIS, *op. cit.*, p. 133. — P. VOIRIN, *op. cit.*, p. 242 *in fine*.

(2) En ce sens, GARDENAT dans *Semaine Juridique* du 7 mai 1933, p. 430, col. 1. — Henri FOUGEROL, *Répert. Comaille*, juin 1933, n° 18, p. 254.

(3) DESBOIS, *op. cit.*, p. 133 *in fine*.

La durée des locations verbales est en effet réglée d'une façon précise par l'article 1.774 du Code civil et l'alinéa 2 de ce texte porte : « Le bail des terres labou-rable, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles. » « Or, dit M. Desbois, dans le cas où l'assolement des terres en labour est pour le moins triennal, la loi du 8 avril 1933 pourra être invoquée par le fermier, puis-que la durée du bail, non fixée par l'accord des volon-tés se trouve être de trois ans ».

Notons que le fermier pourra bénéficier de la loi quelle que soit la qualité du bailleur. Que ce dernier soit propriétaire ou usufruitier, qu'il soit ou non assujetti à l'impôt général sur le revenu, enfin que ce soit un particulier ou une collectivité publique, la loi est applicable. La question s'est posée notamment durant les débats pour les baux par adjudication faits par les villes, les hospices et les bureaux de bienfai-sance, et a été tranchée d'une façon formelle (Déb. parl. Ch., 1931, p. 4.782 ; Sénat, 1933, p. 547).

Nous avons dit plus haut que le législateur s'était montré de plus en plus large pour l'admissibilité de la demande du fermier. De fait, plusieurs conditions primitivement exigées par la loi ont été par la suite abandonnées. Nous allons les examiner rapidement.

D'abord quant à la nationalité du fermier, la Cham-bre s'inspirant de l'article 19 de la loi du 30 juin 1926 sur la propriété commerciale, avait voté le 2 février 1933 par voie d'amendement (Déb. parl. Ch., 1932, p. 298). « Que la loi n'est pas applicable aux fermiers de nationalité étrangère sauf si dans leur pays d'ori-gine il existe une législation conférant aux Français

y installés comme fermiers des avantages identiques à ceux qui résultent des précédents articles ». On voulait ainsi user de représailles contre les fermiers étrangers qui étaient venus concurrencer les fermiers français. Mais le Sénat s'aperçut que l'arme était à double tranchant. S'inspirant de ce précédent, les propriétaires eussent à l'avenir préféré comme fermiers les étrangers à leurs compatriotes. Aussi la Haute Assemblée dans sa séance du 18 novembre 1932 rejeta cette disposition (Déb. parl. Sénat 1933, p. 547).

Ensuite sur le mode de paiement des fermages. Normalement, eussent seuls dû être soumis à la loi du 8 avril 1933, les baux à redevance fixe payables en espèces. La loi du 9 juin 1927, article 5, avait éliminé les baux dans lesquels le propriétaire avait « stipulé son fermage payable en totalité en nature ».

En effet, la raison majeure de l'insertion dans un bail à ferme d'une clause de paiement en nature ou d'une clause de paiement en espèces d'après le barème de la clause d'échelle mobile, est que les parties ont entendu se garantir mutuellement contre les risques de fluctuations des cours des produits. Elles ont donc si l'on peut dire, prévu l'imprévision. Dans ces conditions, reviser de semblables baux paraît une atteinte inadmissible au respect dû aux contrats, et l'on se demande comment le législateur a pu raisonnablement voter semblable mesure dans une loi à laquelle il donne pour base l'imprévisibilité. L'application de la loi aux baux en nature ne fut d'ailleurs pas acquise sans mal, et chaque fois que la loi fut remise sur le métier, il se trouva de bons esprits pour faire remarquer que « les parties en acceptant ce mode de

fermage ont entendu précisément lier leurs sorts l'une à l'autre en partageant les mêmes avantages et les mêmes risques, de telle sorte que le propriétaire a, comme le fermier, subi les conséquences de la baisse qui a motivé l'intervention législative ». (Rapport de M. Morand au nom de la Commission de législation du Sénat, Sénat 1932, annexe 764).

D'ailleurs suivant l'avis donné le 25 octobre 1932 par l'Assemblée des Chambres d'agriculture, la majorité de celles-ci se prononçait contre la révision des baux en nature. Eux seuls permettant la réalisation dans l'instabilité actuelle des contrats de longue durée, ce n'était pas le moment de les pénaliser sans distinction.

La Chambre des Députés avait admis le principe de l'assimilation de tous les baux à ferme dans le cadre de la loi.

Au Sénat, il y eût conflit sur ce point entre la Commission de législation et la Commission de l'agriculture, la première s'opposant à la révision des baux en nature. La seconde au contraire réclamant l'admission au bénéfice de la loi.

Aux sages paroles de M. Morand que nous venons de rapporter, M. Donon au nom de la Commission de l'agriculture répondait : « la baisse des prix des denrées ne joue que sur l'un des facteurs inscrits dans le bail pour le calcul du fermage ; elle ne modifie pas le nombre des quintaux prévus : or, nul n'ignore que les baux en nature sont précisément devenus excessifs parce qu'ils prévoient des quantités de blé et de viande trop élevées. » (Déb. parl. Sénat 1932, p. 1.279)

Il ajoutait, et cet argument possède à notre sens plus de poids, « que les baux en nature, qui ont été conclus dans une période où l'on n'avait pas confiance en la monnaie française, sont généralement très mal équilibrés. Au lieu d'inscrire dans le bail toutes les récoltes qui proviennent de l'exploitation, on s'est contenté d'y mettre la principale. C'est là une erreur parce que, comme vous l'avez vu en ce qui concerne le blé, tandis que cette dernière céréale avait atteint des cours importants, les céréales secondaires baissaient sensiblement, et ainsi, le bénéfice que le fermier tirait d'un côté se trouvait absorbé par le déficit des autres cultures ».

On faisait également remarquer que, même au cas où le fermage est basé sur le prix des produits mêmes de la ferme, il y a souvent discordance entre le cours d'après lequel se règle le fermage et le prix effectivement encaissé par le fermier.

Cette divergence entre les deux commissions aboutit au vote par le Sénat dans sa séance du 18 novembre 1932 (Déb. parl. Sénat 1932, p. 1.341) d'un projet dont l'article 6 excluait de l'application de la loi « les baux dont le prix de fermage est constitué exclusivement par des redevances en nature effectivement livrées ».

Ce texte était la contre-partie de l'article 5 que nous avons cité de la loi de 1927. Il représentait un minimum qui jamais même n'aurait dû être mis en question. Il laissait en effet la révision ouverte pour les baux payables en espèces mais dont le fermage variait suivant les cours des denrées. Or, eux aussi, dès lors qu'ils ne comportaient aucun minimum fixe de fer-

mage et prenaient comme étalon des produits effectivement fournis par le domaine, eussent dû être exclus du champ d'application de la loi.

Mais cette réserve de l'article 6 pourtant bien légitime, fut elle-même repoussée par la Chambre des Députés, et le Sénat, suivant sa Commission de l'agriculture, étendit dans le texte définitif l'effet de la loi à tous les baux quel que soit le mode de paiement du fermage.

C'est donc la consécration de la lésion comme fondement de la loi du 8 avril. De la lésion objective puisque, ainsi que nous l'avons vu tout à l'heure d'après les termes mêmes de M. Donon, rapporteur de la Commission de l'agriculture, « les baux en nature sont « devenus » excessifs parce qu'ils prévoient des quantités de blé et de viandes trop élevées ».

Il n'en reste pas moins que depuis 1930, c'est-à-dire trois ans plus tôt que les autres fermiers, les preneurs de baux avec clause de valeurs-denrées ou d'échelle mobile, bénéficiaient à chaque terme d'une réduction de leur redevance. On eut pu en bonne justice en tenir compte au propriétaire.

Comme le fait remarquer M. Voirin (*op. cit.*, p. 235) « On ne comprend plus pourquoi les métayers ne sont pas admis à se prévaloir de la loi tandis que les fermiers qui livrent au bailleur non pas une fraction de leur récolte, mais une quantité fixe, peuvent l'invoquer ; en effet, si cette quantité invariable a pu être fixée à un chiffre excessif, le partage des fruits en matière de métayage a pu être également prévu sur des bases lésionnaires pour le métayer ».

Tel est souvent le résultat des lois d'exception. En en exagérant la portée, on oublie trop que le mieux est l'ennemi du bien.

Quoiqu'il en soit, la loi est formelle : que le prix du bail soit fixé en espèces ou en nature, elle est applicable et aucun refuge n'est accordé aux parties désireuses de réaliser des baux à long terme.

Ce n'est non plus par l'insertion au bail d'une clause de révision périodique du prix que les contractants pourront échapper à la nécessité pratique des baux à court terme. Dans la première proposition de loi soumise à la discussion de la Chambre des Députés, il existait un article 4 ainsi rédigé : « Seront exclus du droit à la révision, les baux dans lesquels figurent des clauses de révision librement acceptées par les parties. » Il semblait en effet logique si les événements rendaient une révision légale nécessaire, d'excepter les baux qui l'avaient eux-mêmes prévue à l'amiable. Mais, on argua que ces clauses pouvaient être moins favorables aux fermiers que le régime légal, et que les intervalles de temps stipulées entre les révisions pouvaient être trop longs. Bref, on substitua au texte primitif une réserve respectant les clauses de révision « sauf en ce qu'elles auraient de contraire aux dispositions de la présente loi ».

Le Sénat, dans l'article 6 du projet discuté en novembre 1932, rétablit l'exclusion des « baux contenant des clauses de révision ». (Déb. parl. Sénat, 1932, p. 1.341).

Mais encore une fois, à cet égard, le point de vue de la Chambre triompha. Le Sénat abandonna la discussion et le texte définitif ne fait aucune excep-

tion en faveur des baux contenant des clauses de révision amiable. Ils sont comme les autres soumis à la loi du 8 avril.

Enfin, la loi de 1927, conforme en cela aux principes de la théorie de l'imprévision, portait dans son article 5 que « La demande en majoration ne sera admise que si le prix porté au contrat est inférieur de plus d'un quart au prix arbitré comme représentant au jour de la demande la valeur locative équitable ». Antérieurement, la loi du 6 juillet 1925 sur la révision des baux à loyer fixait également un minimum.

Le projet primitif de la loi du 8 avril exigeait que le fermage fut égal à quatre fois le prix de 1914, et, par voie d'amendement, M. de Kerouartz, député, avait demandé que pour être révisable, le fermage dépassât de un cinquième la valeur locative équitable.

Ces conditions ont été supprimées, et comme on l'a écrit : « Aujourd'hui, le fermier n'a pas le moyen de savoir si « légalement » son fermage est exagéré ; il n'a pas de base d'appréciation sûre pour juger avant toute procédure du bien fondé de sa demande. Par contre, quelle que soit l'importance de son fermage, il est en droit de demander à son propriétaire d'abord, au juge ensuite, la fixation d'un nouveau prix » (1).

Aussi fait remarquer justement M. Voirin (*op. cit.*, p. 236) : « on n'aperçoit aucune bonne raison de cette carence du législateur. »

En ce qui concerne son application dans l'espace, la loi du 8 avril 1933 régit tout le territoire français.

(1) Pierre DE FÉLICE : *La Révision des Baux Ruraux au profit des fermiers*, p. 12.

L'article 11 en étend l'effet à l'Algérie et ajoute que « des décrets édicteront dans les colonies et pays de protectorat dépendant du Ministère des Colonies, les dispositions qui pourront être nécessaires ».

§ II. -- *L'option laissée au fermier et la faculté de résilier avant toute procédure*

Pour la connaître, il faudra que le fermier lise soigneusement la loi jusques et y compris le paragraphe deuxième de l'article 4.

Il y verra, après avoir pris connaissance du détail de la procédure, qu'il peut s'éviter tous les ennuis de l'instance car, aux termes de cet article, al. 2, « De même et dans les mêmes conditions de prix, et avant toute procédure, le fermier aura le droit de résilier son bail à l'expiration de l'année qui suivra l'année en cours. Sa demande devra être faite dans le délai d'un mois à dater de la promulgation de la loi, par lettre recommandée avec accusé de réception ».

Le moins que l'on puisse dire de ce texte c'est qu'il est mal placé dans la teneur générale de la loi. Il eut dû logiquement constituer un paragraphe second à l'article premier de façon à mettre dès l'abord le bénéficiaire devant les deux voies qui lui sont ouvertes. En outre, l'insertion en tête de la disposition des mots « de même » qui semblent établir un lien avec les textes précédents relatifs à l'autre alternative laissée au fermier, était plutôt contre-indiquée. Ce défaut de rédaction provient de ce que le paragraphe deux de l'article 4 a pour origine un amendement de

M. Camille Planche, voté par la Chambre des Députés le 24 janvier 1933, et défendu par son auteur en ces termes : « Pourquoi obliger le fermier à faire des frais ? Puisqu'il peut résilier, donnez-lui en le droit tout de suite. S'il juge inutile d'engager votre procédure de modification du prix du fermage, pourquoi ne pas lui permettre d'éviter des frais, bien entendu à condition qu'il continue à payer le prix actuel du bail ? » (Déb. parl., Ch. 1933, p. 212).

Donc le fermier dont le bail rentre dans le cadre de la loi peut :

Ou bien résilier son bail à l'expiration de l'année qui suivra l'année en cours, et ce par sa seule volonté, ou bien entamer la procédure de révision que nous étudierons ci-après.

« On notera, écrit M. Pierre Voirin (*op. cit.*, p. 243), qu'en optant pour le premier terme de l'alternative, le fermier exerce un droit, le droit à la résiliation. Au contraire, en demandant la réduction, le fermier ne réclame plus un droit, il forme une demande qui, peut-être, n'obtiendra pas satisfaction. En d'autres termes, dans le premier cas, le fermier émet une déclaration de volonté qui est par elle-même efficace ; tandis que dans le second cas, il forme une demande en justice ».

Pour obtenir la résiliation en vertu de l'article 4, al. 2, les conditions à remplir par le fermier sont les suivantes :

Il faudra d'une part que le bail dont la résiliation est demandée remplisse les conditions exigées par la loi, conditions que nous avons déterminées ci-dessus.

D'autre part, que le fermier n'ait encore engagé aucune procédure de révision.

Que faut-il entendre par là ? M. Desbois (*op. cit.*, p. 144) soutient que le fermier peut user de son droit de résiliation préalable jusqu'à la première comparution en la personne prévue par l'article 2. Cette opinion paraît douteuse car un amendement en ce sens présenté par M. Boivin-Champeaux à la séance du Sénat du 24 mars 1933 (Déb. parl., Sénat, 1933, p. 592 et 593) fut retiré par son auteur. D'autre part, M. Morand en discutant cet amendement déclara « qu'avant toute procédure, c'est-à-dire avant que la moindre hostilité soit engagée entre les parties » (Déb. parl., Sénat 1933, p. 593, col. 1). Il semble donc bien que la notification de volonté du fermier doit à peine de déchéance avoir lieu avant tout autre acte accompli par lui en exécution de la loi. Le projet comportait d'ailleurs les mots « en tout état de cause » qui ont été supprimés dans le texte définitif.

Enfin, « la demande devra être faite dans le délai d'un mois de la promulgation de la loi ». Ce délai est-il prescrit à peine de forclusion ?

L'article 5 du projet du Sénat transmis à la Chambre le 23 novembre 1932, disait formellement que tous les délais prescrits par la loi devaient être respectés à peine de forclusion.

La Chambre dans sa séance du 17 janvier 1933, sur la proposition de M. Cautru, vice-président de la Commission de législation, supprima cette disposition, sauf en ce qui concerne le délai prévu par l'article premier pour la présentation de la demande. Ce dernier devant selon M. Cautru « être imposé à peine

de forclusion dans l'intérêt même de la paix sociale dont s'inspire cette proposition... il importe que chacune des parties soit fixée. La forclusion s'appliquera donc au délai d'admission de la demande en révision, mais elle ne s'appliquera qu'à lui » (1).

Il y a cependant à notre sens une raison primordiale à ce que ce délai qui nous occupe ne soit pas visé par ces paroles. C'est l'excellent motif que l'alinéa 2 de l'article 4 n'existait pas au moment où elles ont été prononcées. Elles le furent le 17 janvier 1933, alors que l'amendement de M. Planche insérant le texte qui nous occupe est du 24 janvier.

D'autre part, l'argument de M. Cautru : « il importe que chacune des parties soit fixée », a la même valeur pour l'article 4, al. 2, que pour l'article premier.

On peut donc semble-t-il conclure hardiment que le délai d'un mois imparti au fermier pour notifier sa volonté de résilier est bien prescrit à peine de forclusion.

Il nous reste maintenant à voir dans quelle forme le fermier fera connaître sa volonté de résilier. « Par lettre recommandée avec accusé de réception » dit la loi. Bien que l'article 4, al. 2, ne donne pas comme l'article premier le choix entre ce procédé et l'acte extrajudiciaire, il semble que la notification a pu parfaitement être faite par exploit d'huissier, l'emploi de la lettre recommandée n'étant prescrit ici que comme moyen de preuve (Cf. Rep. Defrénois, 15 mai 1933, p. 88).

(1) *Déb. parl. Ch.* 1933, p. 90, col. 3.

Quant au succès de cette déclaration de volonté, nous lisons dans le commentaire de M. Voirin (*op. cit.*, p. 243), « le bailleur ne peut contester le bien fondé de la demande de résiliation qu'en prouvant que les conditions voulues par la loi ne sont pas réunies. En revanche, il ne serait pas admis à soutenir que les fermages ne sont pas excessifs et que si le fermier avait agi en réduction, il aurait échoué ».

Ce droit conféré au fermier de résilier avant toute procédure est en général critiqué parce que dit-on, seuls en useront les fermiers qui auront le désir de quitter la ferme pour une raison étrangère au but de la loi : convenances personnelles, héritage, maladie, etc. Il est certain qu'au point de vue juridique, ce droit paraît exorbitant, mais reste à savoir si au point de vue pratique, un propriétaire a intérêt à maintenir de force sur sa terre un fermier qui ne cherche qu'à la quitter. On a tout lieu de craindre que la productivité du domaine ne s'en ressente. Il est d'ailleurs probable qu'en raison des avantages beaucoup plus considérables que leur procurait la demande en révision, bien peu de fermiers aient usé de la faculté de résiliation avant toute procédure.

Quoiqu'il en soit, le texte existe, et nous avons vu que l'on peut envisager l'hypothèse où le bailleur contestera au fermier le droit de résilier pour défaut d'une ou plusieurs des conditions voulues par la loi. Doit-on employer pour résoudre la contestation la procédure spéciale de la loi du 8 avril 1933 ?

Nous ne le pensons pas, la faculté de résilier prévue à l'article 4, al. 2, étant en dehors de la procédure de révision, les contestations auxquelles elle pourra

donner lieu sont à notre avis de la compétence de la juridiction de droit commun (Cf. d'ailleurs ce qui sera dit ci-dessous à l'égard des questions préjudicielles à la révision).

D'après le texte même, la résiliation aura effet à l'expiration de l'année qui suivra l'année en cours et sans aucune modification du prix de fermage. Le fermier n'aura droit à aucune indemnité pour améliorations puisque, comme l'a dit au Sénat M. Morand, rapporteur de la Commission de législation, la procédure en réduction n'aura pas existé (Déb. parl., Sénat 1933, p. 595).

A propos des délais de résiliation, il nous semble utile de faire ici une observation d'ordre général sur le sens du mot année dans la loi du 8 avril 1933.

L'année n'est pas ici l'année civile, c'est-à-dire la période de 365 jours commençant au 1^{er} janvier pour prendre fin au 31 décembre. D'après les déclarations du rapporteur au Sénat, pour déterminer le sens du mot année « il faut prendre le bail s'il y en a un, ou les usages locaux s'il n'y a pas de bail, et se référer à la date précisée pour l'entrée en jouissance. L'année pour la loi du 8 avril finit exactement 365 jours après » (sauf année bissextile bien entendu) (Déb. parl., Sénat 1933, p. 564). Afin de préciser la question, on avait dans les premiers textes ajouté l'épithète « culturale » au mot année. Mais cette précision se révélant à l'usage entraîner une confusion encore plus grande, on la supprima par la suite.

Avant d'en terminer avec la résiliation préalable à toute procédure, il nous faut mentionner la très juste

remarque faite par M. Voirin au sujet des métayers admis au bénéfice de la loi par l'article 6, al. 2 lorsqu'ils ont traité avec un fermier général.

Par suite de l'interprétation restrictive du texte qui s'impose, ces derniers n'ont pas droit à la résiliation préalable. Ils ne peuvent que « bénéficier du droit à la réduction » lorsque ce droit est reconnu à leur cocontractant. Ils profitent de la loi à titre exceptionnel et le renvoi fait par le texte à l'article 2, al. 2, relatif à la procédure de révision, les exclut formellement du droit à la résiliation préalable même au cas où leurs sous-bailleurs en auraient eux-mêmes usé (P. Voirin, *op. cit.*, p. 244).

Cette observation terminée, nous passons maintenant à l'examen de la procédure de révision, seconde alternative de l'option accordée au fermier par la loi du 8 avril 1933.

§ III. — *La procédure de révision*

La procédure de révision organisée par la loi du 8 avril 1933 est avant tout conditionnée par la recherche du but à atteindre : le rétablissement de l'équilibre du contrat révisé par un accord amiable ou quasi-amiable intervenu entre les parties et réadaptant le fermage aux nouvelles conditions économiques. La loi a voulu jusqu'aux limites du possible éviter la résiliation du bail. Elle a cherché par tous les moyens à arriver à une transaction qui laisse les parties sans rancunes et prêtes à collaborer à nouveau à l'amélioration de la productivité du domaine.

Sous ce rapport, l'œuvre du législateur paraît assez heureuse, et l'on peut dire que quant à la procédure elle-même, tout a été mis en œuvre pour éviter de troubler autant que faire se pouvait en semblables circonstances, la bonne harmonie nécessaire entre propriétaires et fermiers.

Préalablement à la procédure de révision, le fermier doit, aux termes de l'article 1^{er}, adresser à son propriétaire une demande en réduction de fermages. Cette demande peut-être formulée par lettre recommandée avec avis de réception ou, a-t-on ajouté par crainte de mauvaise foi chez le bailleur, par exploit d'huissier.

Cette formalité préalable doit intervenir à peine de forclusion dans le délai de trois mois « à partir de la promulgation de la présente loi ».

Le mot promulgation a donné lieu à controverse. M. Desbois (*op. cit.*, p. 135) la résume ainsi : « L'article du décret du 5 novembre 1870 modifiant l'article 1^{er} du Code civil, entend par là l'insertion au *Journal Officiel*. Dans ce sens, le délai aurait commencé à courir le 12 avril. Mais l'article 7 de la loi constitutionnelle du 16 juillet 1875 a repris l'expression dans le sens où l'article 1^{er} l'employait, c'est-à-dire dans l'acte par lequel le Chef de l'Etat rend une loi exécutoire. Dans ce cas, le délai a commencé le 9 avril. « Telle paraît être pour M. Desbois la meilleure interprétation (En ce sens, Répert. Defrénois, 15 mai 1933, p. 88-89, de Fernehem de Bournonville : *La réduction des prix des baux à ferme*, p. 9. Contra : *Semaine juridique* du 7 mai 1933, p. 430, col. 2).

Ainsi que nous l'avons dit plus haut et conformément au texte même, ce délai de trois mois est prescrit à peine de forclusion. D'une façon générale en effet, les délais dans la loi du 8 avril n'ont pas ce caractère.

La demande devra être faite au propriétaire se borne à dire la loi. La pratique ayant révélé certaines difficultés sur ce point au cas de changement d'adresse du propriétaire, de pluralité de propriétaires, de vente ou de sous-location, M. Mendès-France, député, a, le 9 juin 1933, déposé une proposition de loi destinée à compléter la loi du 8 avril sur ce point en autorisant le fermier, sous certaines conditions, à adresser valablement sa demande en réduction à la personne à laquelle il règle ses fermages (Chambre, n° 1976, annexe au procès-verbal de la 1^{re} Séance du 9 juin 1933).

La demande du fermier est une invitation faite au propriétaire d'entrer en pourparlers directs en vue d'une réadaptation du prix du fermage. En raison des bonnes relations qui généralement existent entre les propriétaires de biens ruraux et leurs fermiers, la loi a pensé qu'il était préférable, sans envenimer les choses dès l'abord, de laisser les parties elles-mêmes essayer de s'entendre directement entre elles. Elle leur a accordé en principe un mois pour y parvenir. Ce délai, comme ceux de la procédure spéciale qui va suivre, exception faite du pourvoi en cassation, n'est d'ailleurs pas de rigueur.

Si ce mois expiré, aucun accord n'est intervenu, la véritable procédure de révision va commencer.

Il nous faut d'abord indiquer quelle sera la juridiction compétente.

Emprunter une des juridictions de droit commun eut été donner à la révision un caractère litigieux incompatible avec l'esprit de la loi. D'autre part, la procédure ordinaire est lente et coûteuse. Il fallait quelque chose de simple, de rapide et occasionnant peu de frais.

On s'était tout d'abord orienté vers la création d'une commission paritaire présidée par un magistrat du Tribunal civil. On a, pensons-nous avec raison, abandonné ce procédé pour donner la préférence au juge unique, d'ailleurs beaucoup plus agent de conciliation que juge, le Président du Tribunal civil du lieu du siège principal de l'exploitation ou son délégué. Le Président du Tribunal a été choisi de préférence au juge de paix, tant parce qu'il se trouvait compétent pour toutes les espèces, quel que soit le chiffre du fermage (point très important pour les baux en nature), mais aussi et surtout en raison de son autorité plus grande, qualité essentielle puisqu'il joue le rôle de médiateur.

La procédure, en effet, se résume en trois tentatives de conciliation sous la médiation du Président du Tribunal ou de son délégué.

Les pourparlers directs engagés conformément à l'article 1^{er} n'ayant pas donné de résultat, la partie la plus diligente en fait la déclaration au greffe du Tribunal (art. 2, al. 1^{er}).

Le Président convoque les parties à son audience par lettre recommandée du greffier et essaie de les

concilier par sa seule médiation. S'il y parvient, il constate leur accord. Sinon, il invite propriétaire et fermier à désigner chacun un expert choisi obligatoirement sur la liste des électeurs aux Chambres d'agriculture du Département ou sur la liste des experts agricoles du Tribunal.

La mission des experts sera de donner leur avis sur la valeur locative actuelle de l'exploitation. Ils le feront dans un rapport qui devra en principe être déposé dans le délai d'un mois à compter de leur nomination. Il paraît résulter du texte de la loi (art. 2, al. 4), que les deux experts doivent déposer un rapport unique sauf à y indiquer leurs divergences d'appréciation s'ils ne sont pas du même avis (Cf. Répert. Defresnois, *op. cit.*, p. 91).

Le Président ainsi renseigné sur la valeur locative du domaine par le rapport des experts, va pouvoir maintenant jouer le rôle d'arbitre entre les parties. Il les convoque donc à nouveau devant lui dans le mois qui suit le dépôt du rapport des experts. Là, armé de l'avis des experts, il s'emploiera pour la seconde fois à concilier propriétaire et fermier.

Au cas d'accord, le Président s'empresse de le constater.

A défaut d'entente, ou au cas de non comparution de l'une des parties, le Président rend une première ordonnance fixant le prix du fermage (art. 3, al. 2).

Les parties sont ajournées à quinzaine et notification leur est faite du prix fixé, par lettre recommandée adressée par le greffier dans le délai de huitaine (art. 3, al. 3).

La loi a voulu ainsi imposer aux parties quinze jours au moins pour réfléchir. Elle a craint les résiliations *ab irato* et a tout fait pour les éviter.

Le prix fixé ne s'imposant pas aux parties, elles comparaissent à nouveau devant le magistrat à l'expiration du délai de quinzaine pour faire connaître leur décision. C'est la troisième tentative de conciliation.

Si le nouveau prix est accepté, le Président en dresse procès-verbal.

Sinon, il constate le refus et tout espoir d'arriver à un accord étant écarté, il rend à la requête de l'une des parties, une ordonnance prononçant la résiliation du bail et mentionnant la date de sortie du fermier (art. 3, al. 5).

Les décisions rendues par le Président seront dans la huitaine notifiées aux parties par lettres recommandées.

Il est certain que l'on ne peut rêver procédure plus simple et moins dispendieuse pour les parties.

Les ajournements et notifications se font tous par lettre recommandée, donc, ni papier timbré, ni enregistrement, ni frais d'huissier.

Non seulement le ministère d'avoué n'est pas obligatoire, mais son intervention comme celle de l'avocat sont autant que possible évitées. La loi n'a qu'un désir, la comparution personnelle des seules parties sous la médiation du Président. Ce n'est qu'à regret que l'article 2, al. 5, autorise l'assistance d'un avoué ou d'un avocat tout en maintenant l'obligation de la comparution personnelle, sauf en cas d'empêchement de force majeure dûment constaté.

On peut dire que toutes les précautions ont été prises pour arriver à un accord.

Si simple que soit la procédure, elle peut cependant donner lieu à quelques incidents.

Il peut tout d'abord se poser certaines questions préjudicielles concernant la recevabilité de la demande.

L'hypothèse a été envisagée par la Chambre des Députés et M. Pernot a fait sur ce point la déclaration suivante : « toutes les fois qu'une question préjudicielle se pose devant un juge d'exception, celui-ci attend que le juge de droit commun se soit prononcé sur la question préjudicielle » (Déb. parl. Chambre, 1933, p. 161).

D'après M. Desbois (*op. cit.*, p. 137), « le Président est compétent afin de résoudre les questions de droit qui se poseront au cours de la procédure, dans la mesure où celles-ci concernent l'interprétation même de la loi du 8 avril 1933 et dont la solution est strictement nécessaire à l'accomplissement de sa mission : ainsi, pour décider si les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1924, mais revisés en faveur du bailleur par application de la loi du 9 juin 1927 tombent sous le coup de la nouvelle procédure... Le législateur lui a implicitement conféré cette prérogative en autorisant les parties à se pourvoir en cassation contre les ordonnances.

« Mais nous ne croyons pas que toutes les questions de droit relèvent de la compétence du Président, sa juridiction est dérogatoire au droit commun, et doit être appréciée restrictivement. Dès lors que la question pendante déborde hors du cadre de la loi du 8 avril 1933, le magistrat devra surseoir à statuer ;

il s'agira d'une question préjudicielle ». M. Desbois donne comme exemple la nullité du bail invoquée par le bailleur comme moyen de défense, ou la contestation par ce dernier du caractère de bail à ferme au bail envisagé.

Il peut aussi arriver que le bail à réviser ait fait l'objet d'une cession ou d'une sous-location. L'hypothèse est prévue par l'alinéa 2 de l'article 2. On peut, semble-t-il en rapprocher le cas de changement dans la personne du propriétaire par décès, vente ou autrement, entre la demande adressée par le fermier en vertu de l'article 1^{er} et la première tentative de conciliation. Afin de ne pas prolonger la procédure, et par dérogation à l'article 175 du Code de Procédure civile, la loi a prévu la mise en cause de tous les intéressés qui devront être convoqués, dit l'article 2, al. 2, « dans les mêmes formes et délais en vue de la tentative de conciliation ». C'est donc, d'après les déclarations faites à la Chambre par M. Pernot (Déb. parl., 1933, p. 161), le Président lui-même qui doit s'assurer que tous les intéressés seront bien convoqués en vue de la première tentative de conciliation.

La proposition de loi de M. Mendès-France, dont nous avons déjà parlé, demande la suppression de la mise en cause des locataires principaux et des cédants, disposition que l'auteur juge tout à fait inutile. Elle est certainement inutile lorsque le propriétaire a accepté la cession ou la sous-location, et a libéré le locataire primitif de toute obligation. Mais lorsque cette opération a été pour le propriétaire « *res inter alios acta* », ou qu'il s'est réservé la garantie du fermier originaire, il semble impossible de laisser ce der-

nier en dehors de l'instance. D'autre part, il est possible que la sous-location ait été consentie moyennant un prix différent de celui du bail primitif. Comment, dans ce cas, régler la question en dehors du sous-bailleur ?

D'après l'article 6, al. 2, le Président doit également faire mettre en cause les métayers qui ont traité avec un fermier général lorsque ce dernier agit en réduction (Cf. P. Voirin, *op. cit.*, p. 247).

Enfin, il faut encore prévoir le cas où le propriétaire fait volontairement défaut ou refuse de nommer un expert, et celui encore de pluralité de propriétaires ou de fermiers ne pouvant s'entendre sur le choix d'un expert.

Ces diverses hypothèses ne paraissent pas avoir été envisagées ni dans la loi ni dans les travaux préparatoires.

Il y a là, semble-t-il, une grande lacune de la loi.

M. Desbois (*op. cit.*, p. 136), après avoir refusé au Président le pouvoir de désigner un expert aux lieu et place de la partie défaillante, déclare « que dans l'état actuel de l'article 2, alinéa 3, en face de l'inertie des intéressés, le Président n'a qu'à passer outre et poursuivre la procédure même si aucune des parties n'a désigné d'expert » (1). Il ajoute qu'au cas de pluralité des propriétaires, le Président pourrait sans contrevenir à l'esprit de la loi, leur imposer un délai pour désigner un expert commun, faute de quoi la procédure reprendrait son cours à l'expiration de ce délai.

(1) En ce sens, P. VOIRIN, *op. cit.*, p. 248.

M. A. Laforce, commentateur de « La Basoche » (n° du 5 mai 1933, p. II-228) estime que le Président semble avoir qualité pour désigner d'office un expert aux lieu et place du propriétaire, sauf à laisser à ce dernier le droit de substituer un autre nom à celui de l'expert commis d'office.

Cette solution paraît plus conforme à l'esprit de la loi. La première cependant, à notre avis plus juridique, aurait été celle choisie dans la pratique. La Cour de cassation ne s'est pas encore prononcée.

M. Mendès-France, estimant que « la procédure ne peut continuer tant que les experts n'ont pas été désignés et que rien ne peut forcer les parties à désigner leur expert » (1), veut dans sa proposition de loi combler cette grave lacune. Les modifications qu'il envisage à l'article 2 comportent en effet les textes suivants :

« Dans le cas de pluralité de propriétaires, ceux-ci devront choisir un expert unique et, en cas de désaccord, le Président désignera un expert parmi ceux que lui proposent les propriétaires.

Les noms des experts choisis devront être déclarés au Greffe dans un délai de quinze jours.

Au cas où l'une des parties aurait fait défaut à la tentative de conciliation ou n'aurait pas désigné son expert dans le délai prescrit, il sera passé outre et le Président statuera... sur le vu du rapport de l'expert de l'autre partie ».

Tels sont les principaux incidents qui nous ont paru pouvoir émailler la procédure de la loi du 8 avril.

(1) Exposé des motifs de la proposition de loi précitée.

Nous nous empressons de dire que très vraisemblablement notre énumération n'est pas limitative.

Nous allons maintenant examiner quelles peuvent être les diverses issues de la procédure que nous venons de décrire.

§ IV. — *Les diverses issues de la procédure*

Nous supposons bien entendu que le Président ne s'est pas dès l'abord déclaré incompétent. Cette hypothèse a été examinée plus haut.

Il reste alors, selon nous, quatre dénouements possibles :

Le Président rejette la demande estimant qu'il n'y a pas lieu à réduction.

Un nouveau prix est accepté par les parties.

Les parties n'acceptent pas le nouveau prix.

Le fermier renonce à son action.

A. — Le Président rejette la demande estimant qu'il n'y a pas lieu à réduction.

C'est là une prérogative formellement reconnue au Président du Tribunal par les travaux préparatoires. M. Morand, rapporteur au Sénat, a particulièrement insisté sur ce point : « le prix est fixé par le Président sur le vu des rapports qui lui sont fournis par les experts. Mais le Président a un pouvoir absolu. S'il trouve que le prix payé à l'heure actuelle n'est pas supérieur à la valeur locative équitable, il ne sera pas obligé de le réduire. » (Déb. parl. Sénat, 1933, p. 538). « Ainsi seront sauvégarvés, a ajouté le

rapporteur, les droits des propriétaires qui se sont contentés d'un prix minime ou qui ont déjà consenti des remises à leurs fermiers sans attendre la loi ». (Déb. Parl. Sénat, 1933, p. 547, col. 1 et 3).

D'après les déclarations mêmes de M. Morand, cette solution interviendra après le dépôt du rapport des experts, lors de la deuxième tentative de conciliation et la procédure sera terminée.

Le fermier échouant ainsi sur la révision peut-il se rabattre sur la seconde alternative envisagée par la loi et demander la résiliation ? Nous répondrons formellement non.

Il ne peut en effet profiter de la faculté de résiliation préalable prévue par l'article 4, alinéa 2, car la procédure est en cours.

Il ne peut non plus requérir le Président de prononcer la résiliation en vertu de l'article 3, alinéa 5, car cet article suppose la fixation d'un nouveau prix qui ne peut être imposé aux parties, d'où la faculté pour elles de résilier. Or, dans le cas qui nous occupe, aucune atteinte n'a été portée au contrat, il n'y a donc aucune raison de le rompre prématurément. (Cf. en ce sens, P. Voirin, *op. cit.*, p. 249 ; Desbois, *op. cit.*, p. 138).

B. — Un nouveau prix est accepté par les parties.

Ce nouveau prix ne sera pas toujours l'œuvre du Président. Il se peut en effet que, lors de la première tentative de conciliation ou même au début de la seconde, les parties se mettent d'accord sur un chiffre. Dans ce cas, le Président se borne à constater

cet accord et à préciser le point de départ de ce nouveau prix.

Mais si la seconde tentative de conciliation ne provoque pas d'accord amiable, le Président fixe alors lui-même par une première ordonnance le nouveau chiffre du fermage.

Pour la fixation de ce prix, le Président dispose du plus large pouvoir d'appréciation. (Cf. déclarations de M. Morand au Sénat, Déb. Parl., 1933, p. 538). Une seule directive lui est donnée par la loi et les travaux préparatoires, le nouveau prix doit correspondre à la valeur locative équitable de l'exploitation. Il doit s'inspirer du rapport des experts, mais n'est en aucune façon lié par les conclusions de ces derniers qui ne constituent qu'un « avis ». C'est, a dit M. Morand « la justice de Saint-Louis sous le chêne de Vincennes ».

Mais s'il a tous pouvoirs pour fixer le nouveau prix, là s'arrêtent cependant ses prérogatives. Le Président ne peut en effet modifier aucune autre condition du bail. M. Morand, rapporteur au Sénat, a été formel sur ce point : « le bail doit être un contrat respecté ; nous le modifions quant à son prix, mais nous ne devons pas le modifier quant à ses autres conditions et notamment quant au mode de rémunération dû par le fermier au propriétaire. » (Déb. Parl. Sénat, 1933, p. 561).

Il en résulte que pour la réduction du fermage des baux en nature, le Président ne pourra en aucun cas transformer les redevances en nature en un prix en espèces. Il devra même respecter les proportions des diverses denrées prévues au bail et leur faire seule-

ment subir une réduction uniforme en quantité. (Cf. Déb. Parl. Sénat, 1933, p. 561 et 562).

Quant au point de départ du nouveau prix, nous trouvons dans la loi deux dispositions en quelque sorte contradictoires : « Le nouveau prix de fermage pour la fixation duquel le juge pourra tenir compte des sommes versées ou devant être versées depuis le 1^{er} janvier 1932, sera applicable à partir du jour de la demande du fermier. » (Article 3, al. 10).

Le jour de la demande doit, à notre avis, s'entendre ici de la date de la lettre recommandée ou de l'exploit d'huissier prévus par l'article 1^{er}. On ne peut en effet considérer comme tel le jour de la déclaration faite au greffe en vue d'introduire l'instance judiciaire puisque cette déclaration est l'œuvre de la partie la plus diligente qui peut être le propriétaire (art. 2, al. 1^{er}). (En sens contraire cependant, Pierre de Felice, *op. cit.*, p. 32).

L'autre disposition permettant au juge de tenir compte des sommes dues depuis le 1^{er} janvier 1932, pose la question de la rétroactivité de la loi, beaucoup plus qu'elle n'intervient pour la fixation du prix. Pour s'en convaincre, il suffit de lire l'application qui en a été faite par M. Veyssière à la séance du Sénat du 21 mars 1933 (Déb. Parl. Sénat, 1933, p. 543). M. Veyssière envisage un bail de 30.000 francs sur lequel il reste encore 4 ans à courir. Le Président estime la valeur locative actuelle du domaine à 20.000 francs, mais veut faire application de la faculté qui lui est donnée de tenir compte des sommes dues depuis le 1^{er} janvier 1932. Il dira donc, en 1932, le propriétaire a reçu 10.000 francs de trop. Il reste

encore 4 ans de bail, je vais donc fixer le fermage non à 20.000 francs, mais à 20.000 fr. moins 2.500 fr. soit 17.500 francs. Le propriétaire aura donc en réalité subi l'application du nouveau prix rétroactivement à partir du 1^{er} janvier 1932, et non à compter du jour de la demande de son fermier.

Pour comprendre ce texte, il faut voir par son origine qu'il est le résultat d'une transaction entre la Chambre des Députés qui ne s'embarrassant pas de l'article 2 du Code civil, avait admis que le nouveau prix serait, en raison du retard apporté au vote de la loi, appliqué rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 1932. Le Sénat, au contraire, plus respectueux des principes, s'opposait à toute rétroactivité.

M. Dauthy, membre de la Commission de Législation du Sénat, proposa alors comme transaction cette « rétroactivité » que l'on a qualifiée de « larvée », mais plus grave dans son texte que dans le texte définitif, parce qu'elle constituait alors une obligation pour le Magistrat.

Au cours de la séance du Sénat du 23 mars 1933, M. Fernand David fit heureusement transformer cette obligation en une faculté, en faisant accepter de substituer au texte le mot « pourra » au mot « devra ».

De cette façon, ce sera le Magistrat et non le législateur qui portera atteinte au principe. Il faut sauvegarder les apparences.

Ainsi la loi du 8 avril n'étant pas officiellement rétroactive et les fermages s'acquérant jour par jour, les fermages acquis au jour de la demande devront être réglés d'après le taux prévu au bail quelle que soit leur exigibilité, le nouveau prix ne s'appliquant

qu'à la jouissance postérieure à la demande. C'est d'ailleurs la solution que la jurisprudence avait consacrée dans l'interprétation de la loi du 9 juin 1927 (Cf. Paris, 14 mars 1930 ; *Gaz. Pal.*, 1930.1.863 et 2.210).

La question est d'importance en raison de la pratique assez répandue dans les baux ruraux des termes dits de « dérogance » auxquels nous avons déjà fait allusion, dont la date d'exigibilité est différée pour parer au manque de disponibilités du preneur au début de son exploitation.

M. Voirin (*op. cit.*, p. 255) voudrait que le nouveau prix fut appliqué à tout terme de fermage venant à exigibilité postérieurement à la demande, cette solution étant d'après lui la seule conforme à l'esprit de la loi.

Il nous semble qu'en l'absence d'un texte formel, cette opinion ne peut être suivie. (En ce sens Desbois, *op. cit.*, p. 138 et 139. — Rép Defrénois, n° du 30 mai 1933, p. 103. — de Fernehem de Bournonville, *La réduction des prix des baux à ferme*, p. 29).

C. — Les parties n'acceptent pas le nouveau prix.

Le Sénat ayant fait sienne la thèse de son rapporteur à savoir « que les hommes contractent entre eux librement, mais qu'aucun tiers n'a le droit de leur dicter la loi de leur convention », et s'étant montré intransigeant sur ce point, la Chambre a dû abandonner le principe de la révision obligatoire.

Le prix fixé par le Président ne s'impose pas aux parties et chacune d'elles, le fermier comme le pro-

priétaire, est libre de ne pas l'accepter et de requérir la rupture du contrat.

Si lors de la troisième comparution, « le nouveau prix n'est pas accepté, le Président, à la requête de l'une des parties, prononcera la résiliation du bail et mentionnera dans son ordonnance la date de sortie », dit l'article 3, al. 5.

Mais cette résiliation ne produit pas d'effets immédiats. La cessation brusque du bail eut été préjudiciable aux deux parties. Une ferme ou un fermier ne se trouve pas en général en quelques jours. D'autre part, le fermier peut avoir engagé des dépenses culturales dont il est juste qu'il profite. Aussi la résiliation ne produit-elle effet qu'après un certain délai.

Un premier point doit être tout d'abord mis en lumière : « Dans aucun cas, dit l'article 3, al. 8, les délais accordés ne pourront dépasser la fin normale du bail. »

D'après les déclarations faites au Sénat (Déb. Parl. Sénat, 1933, p. 562-563), l'expiration d'une des périodes du bail est assimilée sur ce point à la fin normale du bail.

Réserve faite de cette condition primordiale, nous nous trouvons pour l'effet de la résiliation en présence de trois délais différents : un délai normal et deux délais d'exception pourrait-on dire.

Le délai normal est fixé par le sixième alinéa de l'article 3 : « Cette résiliation ne produira effet qu'à la fin d'une période de deux années outre l'année en cours. »

Nous avons précisé plus haut le sens du mot année dans la loi du 8 avril 1933. Rappelons seulement ici

que le point de départ est déterminé par la date d'entrée en jouissance du preneur.

La fixation de ce délai a donné lieu durant les débats à de multiples discussions. La Chambre voulait un délai de trois ans tandis que le Sénat entendait le limiter à un an. Une fois de plus, il fallut transiger.

D'après M. Desbois (*op. cit.*, p. 140), l'année en cours s'entend de celle qui est en cours au moment de l'ordonnance de résiliation, et non à la date de la promulgation de la loi ou de la demande du fermier. En effet, au cas où l'anniversaire de l'entrée en jouissance se placerait entre la date de la promulgation de la loi ou de la demande et celle de la résiliation, la solution opposée conduirait à donner au fermier un délai inférieur à deux ans, ce qui est manifestement contraire à l'esprit de la loi.

Quant aux délais d'exception, d'une part, l'alinéa 7 de l'article 3 permet au juge « quand les pépinières sont dominantes sur la ferme et principalement établies par le fermier, de prolonger le délai de résiliation sans toutefois que celui-ci puisse excéder cinq années ».

D'autre part, l'alinéa 9 du même article permet au preneur pour le cas où il trouverait le délai de résiliation normal trop long, de le réduire à une année plus l'année en cours, « à charge par lui d'en faire la déclaration au Président lors de la dernière comparution ».

D. — Enfin, par suite d'une prérogative absolument exorbitante accordée au fermier par l'alinéa 1^{er} de l'article 4, les résultats de la procédure peuvent, au

cas où elle aboutit à la résiliation, se trouver complètement anéantis.

Le fermier peut en effet, en vertu de ce texte, « dans la quinzaine qui suivra la décision prononçant la résiliation, renoncer à son action par déclaration au greffe, le bail originaire devant dans ce cas se continuer sans modification de prix ».

De ce que nous avons dit plus haut, il résulte que ce délai n'est pas établi à peine de forclusion.

Le fermier aura ce droit dans tous les cas, même si la résiliation a été prononcée à sa propre requête, et le comble est que, comme nous le verrons ci-après, le propriétaire sera quand même tenu de supporter la moitié des frais de l'instance.

Ce texte, absolument inique, ne peut avoir pour résultat que de multiplier les instances en révision de bail, les risques de l'action devenant grâce à lui, pratiquement nuls pour le fermier.

La loi qui voulait être au premier chef une loi de conciliation devient de par cet article, une source de procès inutiles.

Dans le projet présenté au Sénat le 15 novembre 1932 (Déb. parl. Sénat, 1932, p. 1273), il existait en outre un droit de repentir au profit du propriétaire. A l'égard de ce dernier, c'était une mesure de conciliation parce que ce n'est pas lui qui intente l'action.

Dans le texte définitif, ce droit a été supprimé au profit du propriétaire et contre toute logique semblait-il, réservé au profit du fermier seul.

Etant plus avancés dans l'étude de la loi, nous pouvons maintenant signaler les difficultés particulières auxquelles donnera lieu la révision exceptionnelle

prévue par l'article 6, al. 2, au profit des métayers qui ont traité avec un fermier général.

Il résulte du renvoi fait par le texte à l'article 2, al. 2, que le métayer ne pourra bénéficier de la loi qu'au cas où son cocontractant aura lui-même engagé une instance en révision.

Or, quelle sera la situation du fermier général, si le propriétaire demande la résiliation du bail ? Le preneur se trouvera dans l'alternative, ou de payer à ses sous-traitants des indemnités de résiliation, ou d'user du droit de repentir prévu par l'article 4, al. 1^{er}. Il paraît donc en bien mauvaise posture pour profiter de la loi. (Cf. Voirin, *op. cit.*, p. 239).

D'autre part, en admettant que le fermier général ait pu s'entendre avec ses métayers pour faire aboutir l'instance contre le propriétaire et obtenir une réduction de fermages, que de difficultés naîtront pour la retransmission de cet avantage aux métayers.

La révision au profit de ces derniers ne pourra en effet avoir lieu que par une modification des règles mêmes du partage des fruits. Ce ne sera pas tâche facile pour le juge.

C'est pourquoi M. Lefas a fait au Sénat cette remarque si juste qui malheureusement est demeurée sans effet : « Je répète que vous allez mettre le juge dans un cruel embarras. Dans le cas où il s'agit de redevances en nature imposées à forfait, je suis d'accord avec vous. Mais lorsqu'il s'agit d'un bail à colonat partiaire, comment voulez-vous que le juge modifie les usages locaux ? A l'alinéa 1^{er}, vous avez dit que ces baux ne sont pas sujets à révision, et vous avez raison. Par conséquent, vous allez mettre le juge

en présence d'un problème qui serait insoluble; si le mot « éventuellement » ne lui laissait la latitude de repousser la demande. Il se demandera ce que vous avez voulu dire, et, s'il a du bon sens, il sera obligé de conclure que vous n'avez rien voulu dire du tout. »

Il est certain qu'aucune raison sérieuse ne motivait cette exception à l'exclusion logique des baux à colonat partiaire où la chute des cours atteint à la fois les deux parties. Si l'on voulait porter remède à la situation plus difficile des métayers visés par l'article 6, al. 2, il eut été beaucoup plus simple de leur conférer directement un droit de résiliation pure et simple dans les vingt jours suivant la promulgation de la loi afin de fixer rapidement le fermier général sur leurs intentions.

Ils auraient pu ainsi échapper, s'il y avait lieu, aux conséquences d'un contrat devenu pour eux lésionnaire.

Nous avons vu plus haut que la loi a adopté la solution diamétralement opposée.

§ V. — *Quel sera le fermage après l'application de la loi du 8 avril 1933 ?*

Nous avons maintenant passé en revue les diverses situations auxquelles peut aboutir l'application de la loi du 8 avril 1933. Comme la question qui domine la matière est celle du prix de fermage, il nous a paru utile de préciser dans un paragraphe spécial quel sera le fermage appliqué à chacune des situations créées par la loi.

De l'étude que nous avons faite, il résulte que cinq hypothèses peuvent être envisagées. Quatre d'entre elles ne donneront lieu à aucune difficulté. La cinquième, par contre, est certainement le point le plus controversé de la loi.

Nous l'examinerons en dernier lieu.

La première hypothèse est celle où le fermier résilie avant toute procédure. Là, un texte formel, l'article 4, al. 2, nous assure que le fermage ne subira aucune modification jusqu'à ce que la résiliation devienne effective.

La seconde est celle où le Président rejette la demande estimant qu'il n'y a pas lieu à réduction. Le fermage se continue donc comme par le passé.

La troisième est celle où l'accord intervient sur un nouveau prix déterminé par les parties elles-mêmes ou fixé par le Président. Ce prix sera naturellement substitué à celui du bail et s'appliquera selon nous à partir du jour de la demande prévue à l'article 1^{er}.

Pas de doute non plus si le fermier use du droit de repentir, l'article 4, al. 1^{er}, prévoyant que dans ce cas le bail originaire devra se continuer sans modification de prix.

Mais dans la cinquième hypothèse, lorsque la résiliation du bail a été prononcée et doit recevoir exécution, quel sera le chiffre du fermage pendant les délais de résiliation, c'est-à-dire entre le jour de la demande et le jour où la résiliation deviendra effective ? Sera-ce le prix fixé par le Président du Tribunal et non admis par les parties, ou au contraire, le fermage prévu au bail ? La question est d'importance puisque, selon le cas, ce délai peut être, outre l'année

en cours, de un an, deux ans et se prolonger même durant cinq années.

Ce point a été magistralement traité par M. Henri Desbois, professeur à la Faculté de Droit de Grenoble, dans la *Chronique du Dalloz* hebdomadaire du 20 juillet 1933, et ses arguments sont reproduits dans son commentaire de la loi du 8 avril 1933, auquel nous nous sommes souvent référés. (Voir *Dalloz Périodique*, 5^e cahier 1933, 4^e partie, p. 140 et 141).

Par une discussion très serrée et très juridique, M. Desbois tente de démontrer que ni les travaux préparatoires, ni le texte, ni l'économie générale de la loi ne permettent l'application du nouveau prix durant les délais de résiliation quels qu'ils soient.

« Ni les travaux préparatoires, car dans les déclarations qui ont été faites en sens contraire, notamment par MM. Morand et Donon, rapporteurs au Sénat, durant la séance du 24 mars 1933 (*Déb. parl. Sénat*, 1933, p. 595 et 596), les orateurs, dit M. Desbois, « raisonnèrent en partant de textes d'ores et déjà abandonnés au cours des navettes multiples entre les deux Chambres ».

Ni le texte, car nous ne trouvons dans la teneur définitive de la loi aucune disposition non équivoque prescrivant l'application du nouveau prix jusqu'au terme de la résiliation. Or, la loi étant une loi d'exception, une disposition formelle s'impose.

Ni l'économie générale de la loi. « Le législateur, écrit M. Desbois, n'a pas consacré la thèse de la révision obligatoire, car l'ordonnance ne lie pas les parties : à défaut d'accord, la résiliation s'impose. Ce serait introduire le système de la révision obligatoire, d'une révision momentanée sans doute, mais dont

l'importance ne serait pas négligeable, en raison de la durée du délai, que de soumettre le bailleur aux conditions de prix proposées par le Président ». (D. P., *op. cit.*, p. 141, col. 2).

Et M. Desbois conclut ainsi : « Dans l'interprétation que nous estimons exacte, le bail doit continuer jusqu'au terme du délai, que celui-ci soit plus ou moins reculé, aux mêmes conditions et en particulier au même prix que par le passé » (1).

Nous partageons l'opinion de M. Desbois que dans l'état actuel des textes, une analyse juridique de la loi impose le maintien du prix prévu au bail durant les délais de résiliation lorsqu'elle intervient comme conclusion de la procédure.

Point n'est besoin de distinguer entre le délai de deux ans ou plus et le délai réduit à un an sur l'initiative du fermier en vertu de l'article 3, al. 9. La déclaration en sens contraire de M. Morand à la séance du Sénat du 24 mars 1933 (Déb. parl. Sénat, p. 595) n'étant que le résultat d'une confusion.

Nous avons au début de cette étude fait ressortir que la loi du 8 avril était une loi d'exception et devait s'interpréter à la lettre.

Or, dit la loi : « Si le nouveau prix n'est pas accepté, le Président, à la requête de l'une des parties, prononcera la résiliation du bail et mentionnera dans son ordonnance la date de sortie.

(1) En ce sens : H. MEUNIER, *Revue des loyers et de la propriété commerciale*, mai 1933, p. 439. — Henri FOUGEROL, *Répertoire Commaille*, juin 1933, § 48, p. 261. *Contra* : *Répert. DEFRÉNOIS*, 15 mai 1933, p. 94. — P. VOIRIN, *op. cit.*, p. 256. — Pierre DE FÉLICE, *op. cit.*, p. 35.

« Cette résiliation ne produira effet qu'à la fin d'une période de deux années outre l'année en cours » (art. 3, al. 5 et 6).

La loi est muette sur le prix qui sera appliqué à cette période et elle ne charge pas le Président de le fixer. Il ne pourrait d'ailleurs le faire sans outrepasser la mission qui lui est confiée. Il tient de la loi une compétence exceptionnelle, il doit se cantonner dans la lettre de ses attributions. Ce sera au Tribunal de droit commun qu'il appartiendra de trancher la question, lorsqu'à l'échéance du premier terme suivant la résiliation, le bailleur réclamera au fermier le paiement du prix prévu au bail. (Cf. Desbois, *op. cit.*, p. 137, col. 2).

Or, la résiliation étant prononcée mais ne produisant d'effet qu'au terme qui lui est fixé, le maintien de toutes les conditions du bail y compris le prix, s'impose sans hésitation.

« On ne peut, comme l'écrit très justement M. Desbois, arguer de l'alinéa 10 de l'article 3 : « le nouveau prix de fermage... sera applicable à partir du jour de la demande du fermier », car il a pour raison d'être de décider non pas dans quel cas le nouveau prix est dû, mais seulement à partir de quand il est dû : il concerne le fameux problème de la rétroactivité posé par la loi nouvelle. Pour l'étendre au cas où la révision n'étant pas acceptée, le fermier est autorisé à rester dans les lieux, il faudrait qu'il contînt une mention spéciale, telle que : « dans tous les cas », car le droit commun s'applique à défaut d'une disposition contraire, et en vertu de celui-ci jusqu'à la rési-

liation, c'est le prix stipulé au bail qui doit être payé ».

Quant aux arguments *a contrario* tirés des autres articles, l'auteur ajoute très justement : « Il est permis de reproduire le droit commun dans une loi de circonstance et d'exception, il est impossible d'abroger dans cette même loi le droit commun par le silence » (Desbois, *op. cit.*, p. 140 et 141).

Mais si nous faisons nôtre la solution de M. Desbois parce que juridiquement elle nous semble obligatoire, nous nous empressons d'ajouter que cette opinion est absolument contraire au but et à l'esprit de la loi, et que son exactitude n'a pour seule base qu'une inadvertance du législateur.

Elle est au contraire au but car on voulait apporter aux fermiers un soulagement immédiat à raison de la situation pénible qu'avait créée pour eux l'année 1932. Ce désir était tel que l'on n'a pas craint pour y parvenir d'enfreindre le principe de la non rétroactivité des lois. Il eut été contradictoire d'imposer ainsi durant un an, deux ans et même cinq ans à une notable partie des fermiers un fermage jugé excessif.

Elle est contraire à l'esprit de la loi car la prolongation à deux ans et plus du délai de résiliation a été accordée au fermier comme une faveur. On ne pouvait donc raisonnablement lui faire payer cette faveur en le contraignant à verser l'ancien prix de fermage pour en bénéficier.

Enfin, dans les travaux préparatoires, les preuves abondent de la volonté continue du législateur d'appliquer aux délais de résiliation après procédure le fermage fixé par le Président du Tribunal.

C'est l'alinéa 6 de l'article 3 du projet voté par le Sénat le 17 novembre 1932, ainsi conçu :

« Le nouveau prix sera applicable à dater de la demande jusqu'à l'expiration de l'année culturale suivant l'année en cours » (Déb. parl. Sénat, 1932, p. 1326).

C'est la déclaration qu'en a faite le Garde des Sceaux à la 1^{re} séance de la Chambre du 20 janvier 1933 (Déb. parl. Ch., 1933, p. 173).

C'est le texte présenté à la Chambre le 24 janvier 1933 (Déb. parl. Ch., 1933, p. 204) portant que « le nouveau prix de fermage sera « dans tous les cas » applicable à compter du jour de la demande en justice ».

C'est enfin M. Morand lui-même, adversaire déterminé de la révision obligatoire, qui dans son rapport au Sénat du 26 février 1933, p. 4, présente la période de jouissance supplémentaire comme « un nouvel aménagement » du bail. (Cf. Rép. Defrénois du 15 mai 1933, p. 94).

Et ces citations ne sont pas les seules.

Aussi le législateur, voyant que sa volonté était méconnue s'est empressé de reprendre l'offensive.

Dès le 23 juin 1933, M. Prentout a déposé à la Chambre des Députés une proposition de loi ainsi conçue : « Article unique. L'alinéa 10 de l'article 3 de la loi du 8 avril 1933 est complété par le texte suivant : « ... et sera dû, même en cas de non acceptation par l'une ou l'autre des parties, jusqu'au jour de sortie fixé par la résiliation. » (Chambre, n° 2116).

D'autre part, M. Veyssière et plusieurs de ses collègues ont également, le 24 juin 1933, déposé au Sénat

la proposition de loi suivante : « Article 1^{er}. Le paragraphe 9 de l'article 3 de la loi du 8 avril 1933 sur la révision des baux ruraux est complétée de la façon suivante : « ...même au cas où la résiliation du bail sera prononcée par application des paragraphes 5 ou 8 du même article. — Article 2. La présente loi a un caractère interprétatif. » (Sénat, n° 407).

Nul doute que ces propositions ne reçoivent au Parlement un accueil favorable.

Quel sera alors le sort des décisions rendues en exécution du texte primitif de la loi du 8 avril 1933 et passées en force de chose jugée ?

Notons tout d'abord, qu'en raison de ce que le Président du Tribunal n'est pas compétent pour déterminer dans son ordonnance le fermage applicable durant les délais de résiliation, les décisions passées en force de chose jugée avant le vote de la loi rectificative seront vraisemblablement peu nombreuses si même il en existe. Néanmoins, la question mérite une réponse.

Tout d'abord, au cas où l'ordonnance du Président aurait elle-même imposé le maintien du fermage ancien, nul doute qu'elle n'encoure la censure de la Cour de cassation pour excès de pouvoir. C'est, nous l'avons vu aux tribunaux de droit commun qu'il appartient de statuer sur ce point.

Mais il peut arriver qu'un jugement définitif intervienne sur la question.

En raison du caractère interprétatif de la loi, ce jugement serait à notre avis susceptible d'être réformé.

De même, si un fermier a dans l'intervalle entre l'ordonnance prononçant la résiliation de son bail et

le vote de la loi rectificative réglé des fermages au bailleur sur le taux fixé au bail, il pourra semble-t-il agir contre ce dernier en paiement de l'indû pour la différence entre le prix fixé par le Président et le prix ancien.

En effet, nous lisons dans Planiol-Ripert : « Les lois interprétatives n'établissent pas de règles spéciales : elles ne font que déterminer le sens des lois existantes : par conséquent, elles peuvent s'appliquer même à des faits antérieurs à leur promulgation. Leur rétroactivité n'est qu'apparente, car ce n'est pas la loi interprétative, c'est la loi primitive qui s'applique » (1).

Il peut arriver d'ailleurs que renouvelant le précédent de la loi rectificative du 21 juin 1843 sur la validité des actes notariés reçus par un seul notaire, le législateur, et ce serait la meilleure solution, détermine lui-même le sort des actes antérieurs à l'interprétation qu'il donne.

§ VI. — *L'indemnité au fermier sortant*

A. — En quoi elle diffère de la « propriété culturale ».

Aux termes de son article 3, alinéa 11, la loi du 8 avril décide que « même si le refus d'accepter le nouveau prix provient du fermier, celui-ci aura droit à une indemnité à raison des dépenses faites par lui, avant la promulgation de la présente loi, pour les

(1) PLANIOL-RIPERT, *Traité élémentaire de Droit civil*, t. I, n° 251.

améliorations foncières des biens loués, effectuées avec l'autorisation écrite du propriétaire et compte tenu des usages locaux ».

On a prétendu que ce texte étant une sorte d'application anticipée de la proposition de loi de M. Jean Jadé adoptée par la Chambre des Députés le 17 mars 1928 et non encore discutée par le Sénat, relative à l'indemnité de plus-value au fermier sortant. Le vice-président de la Commission de législation à la Chambre des Députés (séance du 24 janvier 1933, Déb. parl., p. 210) a même déclaré que c'était la consécration du principe de l'indemnité de plus-value. (Cf. Répert. Defrénois du 15 mai 1933, p. 95).

Nous ne saurions admettre cette opinion pour deux raisons.

D'abord les deux indemnités n'ont pas le même fondement : l'indemnité prévue par la loi du 8 avril est basée sur l'idée de réparation de préjudice causé au fermier par la résiliation. Au contraire, les indemnités prévues par la proposition de loi de M. Jadé se fondent sur l'idée de plus-value conférée au domaine par le fermier. Il suffit pour s'en convaincre de rapprocher les deux textes : « Cette indemnité sera égale au montant du dommage subi par le fermier du fait qu'il n'aura pu jouir des améliorations par lui apportées au fonds pendant la période comprise entre la date de la résiliation et la fin normale du bail, dit la loi du 8 avril (art. 3, al. 11 *in fine*).

« L'indemnité sera fixée en considération de la plus-value conférée au fonds par le fermier sortant », voyons-nous au contraire dans l'article 4 de la proposition Jadé.

Donc, aucune assimilation possible sur ce point, fait très important puisque du fondement découleront nécessairement les bases de calcul de l'indemnité.

D'autre part, l'indemnité de la loi de 1933 n'existe que pour les améliorations foncières, tandis que le projet de propriété culturale accorde une indemnité non seulement pour les améliorations foncières, mais aussi les améliorations culturales elles-mêmes.

Est-ce à dire que la loi de 1933 n'a tenu aucun compte au fermier des améliorations culturales que ce dernier a pu apporter au domaine ? Répondre non serait exagéré car c'est par considération pour de telles améliorations que l'on a fixé à deux ans le délai normal de résiliation. Mais il n'y a en aucun cas versement d'une somme d'argent pour ce motif, et la loi accorde ce délai d'une façon générale à tout fermier sans distinction entre celui qui aura amélioré ou non.

On peut donc soutenir qu'il n'y a réellement indemnité que pour les améliorations foncières.

Nous trouvons dans un avis présenté par M. Donon au nom de la Commission de l'Agriculture (Sénat, Doc. ann., n° 143), des précisions sur ce qu'il faut entendre par améliorations foncières. « Il s'agit, écrit M. Donon, uniquement de rembourser des améliorations à caractère durable, telles qu'adduction d'eau, réfection de chemins, plantations, drainages, irrigations, construction de hangars, transformation et aménagements dans les bâtiments d'exploitation, installation de silos ».

Les améliorations culturales ne présentent au contraire qu'un caractère temporaire, une amélioration momentanée du rendement résultant par exemple

d'emploi d'engrais en quantité dépassant les usages ou de labours profonds.

Les conditions auxquelles est soumis ce droit à indemnité pour améliorations foncières sont déterminées par le texte même qui la crée.

Le fermier y aura droit même si c'est lui qui a provoqué la résiliation par son refus d'accepter le nouveau prix. La loi n'admettant pas le caractère obligatoire du nouveau prix, on n'a pas voulu contraindre indirectement le fermier à l'accepter par crainte de perdre son droit à indemnité. (Cf. Desbois, *op. cit.*, p. 142, col. 2).

L'indemnité n'existera pas au cas où le fermier aura usé de la faculté qui lui est accordée de résilier avant toute procédure. L'article 3, al. 11, en faisant allusion au nouveau prix supprime par là même l'indemnité dans cette hypothèse. Cette solution est d'ailleurs confirmée par les travaux préparatoires. (Déclarations de M. Donon, Déb. parl. Sénat, 1933, p. 595, 3^e col.).

Par contre, il n'est pas douteux que le fermier conserve son droit à indemnité au cas où en vertu de l'alinéa 9 de l'article 3, il réduit de lui-même à un an le délai de résiliation. La déclaration faite au Sénat par M. Morand (Déb. parl., 1933, p. 596, col. 2). « Toutes les fois qu'il n'y aura qu'une année, l'ancien prix du bail et pas d'indemnité ; toutes les fois qu'il y aura deux années, le nouveau prix du bail et des indemnités », n'est que le résultat d'une confusion avec l'hypothèse précédente, la loi ne faisant aucune distinction, et les paroles de M. Morand étant d'ail-

leurs contredites par M. Donon dans la même séance. (Déb. parl. Sénat, p. 596, col. 3).

Pour donner lieu à indemnité, les améliorations auront dû être faites avant la promulgation de la loi et avec l'autorisation écrite du propriétaire. On a craint un calcul de la part des fermiers qui durant les délais de résiliation auraient effectué des améliorations en vue de toucher une indemnité. Le danger n'était pas grand, puisque l'autorisation écrite du propriétaire est formellement exigée. Cette dernière condition limitera d'ailleurs singulièrement le droit à indemnité, les autorisations écrites étant en cette matière assez rares.

Enfin, l'indemnité n'est due que « compte tenu des usages locaux ».

M. Desbois (*op. cit.*, p. 142, 3^e col.) considère cette réserve comme superflue. Il ajoute que, d'après les déclarations faites par M. Mahieu au Sénat (Déb. parl., 1933, p. 573), elle se référerait « à certains usages locaux en vertu desquels le fermier sortant a droit, soit de la part du bailleur, soit de la part du fermier entrant, à une indemnité pour certaines dépenses d'exploitation tels qu'achats d'engrais ». Or, dit M. Desbois, le texte ne déroge pas à ces usages. Nous partageons pleinement son avis sur ce point, mais d'après nous, la réserve du législateur était sage car elle permet de solutionner équitablement certains cas particuliers qu'en raison de la diversité des usages, la loi ne pouvait prévoir.

En voici un exemple : Dans certaines régions de la Normandie, notamment dans les arrondissements de Coutances et de Saint-Lô, nombre de fermes étaient

après la guerre encore couvertes en chaume. L'entretien et la réfection des couvertures incombait au fermier qui devait à cet effet produire sur l'exploitation tout le glui nécessaire. En raison des assolements et du morcellement de la propriété dans ces régions, cette clause obligeait le preneur à conserver en labour la moitié au moins de son exploitation. Or, le climat très pluvieux, la nature du sol, le mode d'exploitation (petite et moyenne culture) de ce coin de Normandie font que l'herbage y donne des résultats infiniment plus copieux que le labour. En outre, la préparation du glui qui rend impossible le battage à la machine, le peu de durée des couvertures en chaume, l'obligation du labour avec ses exigences de main-d'œuvre, ont rendu cet usage assez onéreux pour le fermier. Beaucoup d'entre eux estimaient que tous comptes faits, le mètre carré de couverture en chaume leur revenait à une cinquantaine de francs, alors qu'une couverture en ardoises ou en tuiles leur eut coûté moitié moins.

Les fermiers ont donc dit aux propriétaires : Autorisez-nous à convertir nos labours en herbages et nous vous couvrirons gratuitement vos fermes en ardoises. L'augmentation du rendement de notre exploitation et l'économie de main-d'œuvre nous couvriront et au delà de nos débours et vous affranchirez ainsi vos propriétés d'une véritable servitude.

Si la loi du 8 avril 1933 n'avait réservé l'effet des usages locaux, de tels propriétaires qui n'avaient souvent adhéré à la proposition que pour améliorer la situation de leurs fermiers, n'auraient eu qu'à regretter leur bienveillance.

Il faut en effet remarquer que d'après les déclarations de M. Morand à M. Curral à la séance du Sénat du 24 mars 1933 (Déb. parl., p. 589), « alors même que le bail stipule que les améliorations ne donneront lieu à aucune indemnité à fin de bail, il n'en résulte pas moins qu'une indemnité est due pour le préjudice de non-jouissance ».

Ceci nous amène à envisager le cas où au contraire, le bail a prévu une indemnité pour améliorations foncières. L'indemnité stipulée sera certainement due lorsque la résiliation produira son effet. Mais le fermier pourra-t-il prétendre en outre à l'indemnité de non-jouissance prévue par la loi de 1933. M. Desbois répond avec raison par la négative : « Etant indemnisé tout comme si le bail avait duré jusqu'au terme normal, il ne saurait se plaindre de la cessation anticipée de jouissance » (*op. cit.*, p. 143, col. 1).

Il nous reste maintenant à examiner le mode de calcul de l'indemnité. Ainsi que nous l'avons vu dans l'alinéa 11 de l'article 3, cette indemnité doit être « égale au montant du dommage subi par le fermier du fait qu'il n'aura pu jouir des améliorations par lui apportées au fonds pendant la période comprise entre la date de la résiliation et la fin normale du bail ».

Les mots « date de résiliation » s'entendent évidemment du jour où la résiliation prend effet et non du jour où elle est prononcée.

Nous en pouvons déduire tout d'abord que la période de deux années ou plus accordée au fermier avant la cessation du bail ne devra jamais entrer en ligne de compte pour le calcul de l'indemnité. Durant cette

période en effet, il ne subit pas de privation de jouissance.

On ne devrait, semble-t-il, même pas en tenir compte dans l'hypothèse où le fermier en vertu de la faculté que lui en accorde l'alinéa 9 de l'article 3, réduit ce délai à un an. Il pouvait jouir un an de plus. S'il ne l'a pas fait et encourt de ce fait un préjudice, il ne peut s'en prendre qu'à lui.

Il en résulte encore que si les délais de résiliation sont plus longs ou égaux en durée à la fin normale du bail, il n'y aura pas lieu à indemnité. Le fermier aura joui intégralement des améliorations par lui faites.

Le moins que l'on puisse dire de la formule de la loi est qu'elle est imprécise.

On discerne bien l'idée qui a animé le législateur. Il voudrait que le bailleur tienne compte au fermier des amortissements que ce dernier n'aura pu effectuer intégralement par suite de la fin prématurée du bail : « Il est évident, dit M. Donon, qu'une partie des améliorations qui auront été faites au début du bail et qui n'auront pas eu le temps d'être « amorties. » par le fermier, donneront droit à indemnité. (Déb. parl. Sénat, 1933, p. 588, col. 2). »

Ainsi, plus la résiliation anticipera sur la fin normale du bail, plus l'indemnité sera importante.

M. Desbois cite l'exemple d'une construction effectuée la première année d'un bail de 10 ans. La résiliation intervenant après cinq années de jouissance, l'indemnité serait égale à la moitié de la dépense du fermier.

Un tel résultat lui apparaît comme à nous absolument excessif. Il veut avec raison limiter le montant de l'indemnité à la majoration de profit que le bailleur pourra tirer des améliorations.

Aussi propose-t-il « de tenir compte au fermier de la différence entre la plus-value résultant des améliorations lors de la résiliation effective et la plus-value telle qu'elle aurait été à la fin normale du bail » (*op. cit.*, p. 143, col. 2).

Nous arrivons ainsi à l'évaluation en capital que repoussait M. Morand en combattant l'amendement de M. Curral proposant d'obliger le bailleur à verser au fermier jusqu'à la fin normale du bail, l'intérêt au taux de 4 % l'an de la valeur des améliorations, valeur déterminée d'après leur état au jour où la résiliation deviendrait effective. (Déb. parl. Sénat, 1933, p. 588).

M. Morand répondit que l'indemnité serait déterminée « ex æquo et bono », ce qui ne supprime pas la nécessité d'une base d'appréciation.

Il nous semble donc que l'amendement Curral, tout en n'apportant pas toute la clarté désirable, eût tout de même facilité la tâche des juges chargés de chiffrer le montant de l'indemnité.

Nous disons à dessein la tâche des juges, car la loi supprime pour ce cas la compétence spéciale du Président du Tribunal et renvoie les parties s'il y a désaccord devant les tribunaux de droit commun (art. 3, al. 11).

§ VII. — *Voies de recours*

« Les décisions rendues par le Président du tribunal en vertu de l'article 2 et du présent article ne seront susceptibles ni d'opposition ni d'appel » (art. 3, al. 12).

La loi englobe ainsi toutes les ordonnances rendues par le Président, y compris celles où il se serait déclaré incompétent. (Cf. Desbois, *op. cit.*, p. 143).

L'exclusion des voies de recours se justifie : on veut d'une part, pour un motif de paix sociale, une procédure rapide.

D'autre part, avec la multiplicité des comparutions et la faculté de se faire représenter au cas d'empêchement grave, l'opposition était vraiment superflue.

Quant à l'appel, le Président joue beaucoup plus le rôle d'un conciliateur et d'un médiateur que celui d'un juge. De plus, il ne statue que sur une question de fait, la valeur locative équitable. Etant sur place, il pourra beaucoup mieux l'apprécier qu'une juridiction éloignée.

Quant aux points de droit, il encourt la censure de la Cour de cassation. Les parties ont donc toutes garanties et l'appel apparaît ici bien inutile.

Les ordonnances du Président sont en effet susceptibles de pourvoi en cassation (art. 3, al. 13).

Dans le silence de la loi, on ne peut qu'envisager les causes habituelles : excès de pouvoir, violation ou fausse application de la loi, ou vice de forme. M. Voi-rin (*op. cit.*, p. 259) cite comme exemple concret, le cas où le Président a tranché une question préju-

dicielle, celui où il a transformé un fermage en nature en fermage en espèces. On peut, semble-t-il, y ajouter celui de l'ordonnance qui déclarerait applicable jusqu'à la résiliation le prix porté au bail.

« Les pourvois seront formés au plus tard dans un délai de quinze jours francs à dater de la notification de l'ordonnance du Président, par déclaration au Greffe du Tribunal, et notifiés à peine de déchéance dans la quinzaine par exploit d'huissier.

Dans la quinzaine de cette notification, les pièces sont adressées à la Cour de cassation. Aucune amende ne sera consignée. Le ministère d'avocat ne sera pas obligatoire.

Les pourvois seront portés devant la commission supérieure de cassation » (art. 3, al. 13, 14, 15).

Ces textes confirment le désir du législateur d'une procédure rapide et peu coûteuse.

Toutes ces dispositions sont d'ailleurs inspirées de la législation des loyers relative au pourvoi en cassation (Loi du 9 mars 1918, art. 51 ; Loi du 1^{er} avril 1926, art. 17).

§ VIII. — *Frais de l'instance et exonérations fiscales*

A. — Frais de l'instance.

Aux termes du droit commun, la partie qui succombe doit supporter les dépens. Quand les parties succombent respectivement sur des chefs distincts de leur demande, le juge peut faire masse des dépens et les faire supporter par chacune des parties dans la proportion de leur échec.

La loi de 1933 déroge à cette règle et fait supporter dans tous les cas au propriétaire et au fermier chacun la moitié des dépens (art. 8).

Est-ce une innovation logique ? Nous ne le pensons pas. Il se peut en effet que la procédure ait été engagée et les frais exposés par la mauvaise volonté et l'entêtement de l'une des parties, comme au cas par exemple où des conventions de réduction intervenues avant le 11 novembre 1933 seraient mises en cause contre toute équité et justice.

Est-il raisonnable, dans de telles hypothèses, de faire supporter à la partie qui ne conteste pas, les frais d'un différend qu'elle n'a pas créé. Dans une matière où il est tant de fois fait appel à l'équité du juge et à son pouvoir d'appréciation, le législateur n'aurait-il pas dû lui laisser le soin d'arbitrer les dépens ?

Non seulement il ne l'a pas fait, mais il est allé plus loin.

Comme nous l'avons fait remarquer en étudiant cette disposition, au cas même où le fermier use du droit de repentir, alors que tous les frais sont exposés et que la décision de résiliation est prononcée, alors que le fermier revenant sur ses déclarations affirme au greffe renoncer à son action et reprendre le bail originaire, même en ce cas, les frais seront partagés par moitié.

Par frais à répartir, il ne faut entendre semble-t-il ici, que les frais proprement dits de procédure à l'exclusion des émoluments de l'avocat ou de l'avoué, dont l'assistance n'est que facultative.

Les honoraires de l'avocat sont en droit commun exclus des dépens. Quant à l'avoué, son rôle d'après le texte même de la loi, est assimilé à celui de l'avocat et aucune application n'est faite de ses fonctions particulières. (Cf. en ce sens Desbois *op. cit.*, p. 145). Toutefois, d'après le Répertoire Defrénois, n° du 15 mai 1933, p. 99 « en matière de loyers on considère les frais d'avoué comme des dépens (Com. sup. Cass., 13 novembre 1930, revue Loy. 1931, p. 143) et la même solution paraît admissible en matière de fermages ».

B. — Exonérations fiscales.

D'après l'article 9 de la loi « les conventions de réduction de fermage qui seront passées entre propriétaire et fermier seront dispensés des droits de timbre et d'enregistrement ».

Le texte ne faisant aucune distinction, l'exemption des droits de timbre et d'enregistrement s'applique également aux conventions de réduction intervenues amiablement entre les parties indépendamment de toute procédure prévue par la loi de 1933. Il suffit que le bail envisagé rentre dans les prévisions de la loi.

Les parties auront toutefois à notre avis intérêt à insérer dans l'acte que la convention est passée en exécution de la loi du 8 avril 1933, faute de quoi l'exemption serait discutable. L'extension de cette faveur aux conventions amiables est tellement conforme à l'esprit de la loi, que cette interprétation a été aussitôt admise par la Régie.

Nous avons dit à dessein exemption de droits d'enregistrement. Le mot dispense employé par la loi est impropre. Les conventions seront en effet selon la formule « visées pour timbre et enregistrées gratis » mais non dispensées de la formalité de l'enregistrement, obligatoire pour tous les contrats synallagmatiques en vertu de l'article 12 de la loi du 29 juin 1918. (Cf. Rép. Defrénois, *op. cit.*, p. 99. — de Fernehem de Bournonville, *op. cit.*, p. 46).

L'enregistrement a d'ailleurs en matière de baux d'autre utilité que la perception de droits au profit du Trésor.

Pour le Trésor lui-même, la formalité aura son importance puisqu'elle permettra le contrôle des déclarations relatives à l'impôt général sur le revenu pour lesquelles le revenu réel des immeubles doit maintenant seul servir de base.

Le droit civil n'est pas non plus sans attacher d'importance aux mentions d'enregistrement. Elles donnent quant aux tiers date certaine aux actes.

Si la signature des parties fait preuve entre elles de la date d'un écrit, il n'en est pas de même vis-à-vis des tiers auprès desquels la date ne sera réputée véritable que si l'une des parties est décédée ou si l'acte est enregistré ou relaté dans un acte authentique (art. 1328 Code civil).

En outre, en matière de privilège du bailleur, l'article 2102 du Code civil réserve un traitement de faveur aux baux ayant date certaine.

En dispensant les conventions des droits fiscaux, le législateur ne s'est-il pas porté au devant de difficultés

pratiques et n'a-t-il pas pris une décision contraire aux règles administratives ?

La question mérite d'être posée, car, dès qu'un contrat de location est conclu entre les parties, les droits afférents à ce contrat sont dus pour sa durée entière, quels que soient les événements postérieurs. En présence d'un bail de neuf ans, les droits sont acquis pour neuf ans.

En pratique, sur la réquisition des parties, dès délais sont accordés et l'acquit des droits sera perçu par périodes triennales. Mais, dès la signature de l'acte, le droit entier est acquis au Trésor.

D'autre part, tout droit régulièrement acquis est dû par le contribuable, et n'est pas sujet à restitution. Il en sera ainsi d'autant plus que l'article additionnel 10 *bis* proposé au Sénat par M. Albert Meunier (Déb. parl., 1933, p. 599) portant que « la réduction du montant du fermage au cours du bail, donne lieu à restitution du trop-perçu sur les droits d'enregistrement », n'a pas été adopté.

Il est donc à craindre que, dans ces conditions, le Trésor s'armant des principes que nous venons d'exposer, ne vienne exiger la totalité des droits acquis, en les calculant non sur le prix diminué mais sur le prix original. (Cf. de Fernehem de Bournonville, *op. cit.*, p. 47).

Le législateur, mis en éveil par l'amendement Meunier, aurait dû solutionner la question dans la loi elle-même.

L'article 10 de la loi dispense des droits de timbre et d'enregistrement, dans les mêmes conditions que l'article 9, « le procès-verbal de conciliation prévu

au paragraphe 4 de l'article 3 ou l'ordonnance prononçant la résiliation prévue au paragraphe 5 de l'article 3 ». Les autres ordonnances que le Président pourrait être amené à rendre restent donc soumises au droit commun.

§ IX. — *La clause de renonciation anticipée
au bénéfice de la loi*

En terminant l'étude de la loi du 8 avril 1933, on peut se demander quelle serait la valeur, dans un bail réunissant par ailleurs toutes les conditions d'application de la loi, d'une clause portant renonciation anticipée par le fermier au bénéfice de toute loi éventuelle l'autorisant à demander la révision de son prix de ferme.

La loi de 1933 ayant été sur le chantier pendant près de deux ans, il est très vraisemblable que dans des baux atteints par elle se trouvent des clauses similaires.

M. Fernehem de Bournonville (*op. cit.*, p. 47) écrit à ce sujet :

« En fait, le législateur a voulu remédier à la situation de ceux qui n'ont rien prévu.

Il est évident que ceux qui ont prévu une loi qui romprait les contrats, ou se sont engagés à respecter leur signature quoi qu'il arrive, ou à n'invoquer aucun prétexte pour se dérober à leurs engagements, ont envisagé une baisse ou une hausse des cours des denrées ou de la valeur de la monnaie, et ont ainsi en parfaite connaissance de cause, instruits d'ailleurs

par le passé et en particulier par la loi du 9 juin 1927, renoncé aux avantages et aux désavantages d'une loi quelconque.

En droit, la loi du 8 avril 1933 est une loi d'exception, mais ce n'est pas une loi d'ordre public.

Or, aucun article n'indique que toute clause du bail contraire à la loi sera nulle ou réputée non écrite.

Une proposition tendant à déclarer nulle toute clause qui empêcherait l'effet de la loi avait été proposée mais elle n'a pas été acceptée. (*J. O.*, Déb. parl., 25.1.33, p. 221).

La question est ainsi très nettement résolue, une renonciation aux effets de la loi était permise. »

Nous ne sommes pas aussi affirmatifs que M. de Bournonville et, tout en admettant que la question prête à controverse, nous pencherions plutôt pour l'opinion contraire.

D'abord, l'un des principaux arguments de la thèse adverse faisant allusion au rejet d'une proposition tendant à déclarer nulle toute clause contraire à la loi du 8 avril, nous paraît résulter d'une confusion.

A la référence indiquée par l'auteur, nous trouvons en effet l'article additionnel de M. Dormann que celui-ci désirait voir insérer à la loi en préparation, texte ainsi conçu : « Les dispositions de l'article 1769 du Code civil sont déclarées d'ordre public, les conventions qui les contrediraient seraient tenues comme nulles et non avenues. » (Déb. parl. Chambre, *J. O.* du 25.1.33, p. 221).

Ce texte modifiant un article du Code civil, ne pouvait raisonnablement être inséré dans une loi temporaire et d'exception.

C'est d'ailleurs pour ce motif, que sur l'observation qui lui fut faite en ce sens par le vice-président de la Commission de législation civile, M. Dormann retira lui-même purement et simplement son amendement.

M. de Bournonville écrit « que le législateur a voulu remédier à la situation de ceux qui n'ont rien prévu ».

Pourquoi alors a-t-il admis la révision des baux en nature et des baux contenant des clauses d'échelle mobile ou de révision amiable ?

Mieux encore, nous avons vu que les conventions de réduction intervenues avant le 11 novembre 1932 sont soumises à la loi et peuvent être révisées. Cette solution ne constituerait-elle pas une anomalie avec le principe défendu par l'auteur ?

La base la plus solide de la thèse de M. de Bournonville est que la loi du 8 avril étant une loi d'exception et n'étant pas une loi d'ordre public, on peut y déroger dès lors qu'« aucun article n'indique que toute clause du bail contraire à la loi sera nulle ou réputée non écrite ».

Il est vrai que la loi du 8 avril est une loi d'exception. Elle doit donc, pour que l'on puisse combattre l'opinion ci-dessus, renfermer une disposition expresse indiquant qu'elle ne saurait admettre que ses dispositions soient transgressées.

On peut, croyons-nous, soutenir que les premiers mots de l'article 1^{er} « Tout fermier qui aura conclu », constituent la disposition nécessaire.

D'autre part, mais cela est plus douteux, la loi du 8 avril 1933 ne possède-t-elle pas jusqu'à un certain point un caractère d'ordre public ? « Une loi, écrit

Planiol, peut appartenir au droit privé et être cependant d'ordre public. Il en est ainsi toutes les fois que la disposition de la loi est motivée par la considération d'un intérêt général qui se trouverait compromis si les particuliers étaient libres d'empêcher l'application de la loi » (1). Or, la loi du 8 avril 1933 est, en faisant abstraction de ses imperfections, une loi que les circonstances rendaient nécessaire dans l'intérêt général de l'agriculture et du pays lui-même. Maintes fois ses rapporteurs l'ont dit et répété : « C'est une loi de paix sociale... » (Cf. entre autres, exposé de M. Morand au Sénat, Déb. parl., 1933, p. 539, col. 3 *in fine*).

(1) PLANIOL-RIPERT, *op. cit.*, t. I, n° 291.

CHAPITRE III

Différences et points communs des articles 1769 et suivants du Code civil et de la loi du 8 avril 1933

L'étude successive que nous avons faite des textes du Code civil protégeant le fermier contre les cas fortuits et de la loi du 8 avril 1933 fait apparaître à première vue de telles différences entre les deux systèmes que l'on pourrait raisonnablement hésiter à en tenter la comparaison.

Quel lien peut exister entre des textes du Code civil législation permanente et une loi d'exception et toute de circonstances comme la loi du 8 avril ?

La loi récente, nous l'avons vu, ouvre des plus largement ses portes pour que le plus grand nombre en puisse bénéficier.

Deux conditions seulement sont exigées et tellement simples à établir. Il suffit au fermier de présenter son bail ou ses quittances de fermages au cas de location verbale pour tout prouver. Pas de quantum de lésion à établir, pas de compensation préalable, et cependant, dans certains cas n'eut-elle pas été légitime ? Enfin, la faculté dans tous les cas de rompre le con-

trat, et une procédure rapide dont les frais très minimes seront de plus toujours partagés par moitié avec le propriétaire.

Dans l'autre hypothèse au contraire, le fermier au lieu d'enfoncer une porte ouverte doit, pourrait-on dire, faire le siège d'une citadelle.

Il lui faut prouver le cas fortuit.

Démontrer qu'il est survenu avant que les fruits ne fussent séparés du sol.

Que la perte s'élève bien à la moitié au moins d'une récolte moyenne.

Qu'il n'a pas été indemnisé par les récoltes antérieures.

Enfin, qu'il ne l'a pas été non plus par les bonnes années dont il a pu profiter jusqu'à la fin du bail.

Que de risques dans toutes ces preuves à établir. Que de lenteurs dans cette procédure. Que de frais à engager et peut-être pour un résultat négatif, où, à ses frais personnels, viendront s'ajouter les dépens du propriétaire.

Sauf au cas exceptionnel de perte de la chose, le fermier ne peut demander la rupture du contrat, et si la perte n'est que partielle, ce n'est plus un droit pour le preneur de l'obtenir, mais une faculté pour le juge de la lui accorder (Caen, 14 déc. 1871, S. 72.2. 235. — Paris, 9 juin 1874, D. 77.2.52).

Si le fermage consiste en une quotité de la récolte en nature, le Code civil supprime avec raison toute action au fermier. La loi du 8 avril trop libérale sur ce point, souffre des exceptions au principe.

Enfin, dès lors qu'il aura pris à sa charge les cas fortuits prévus et imprévus, le fermier n'aura plus

d'action en vertu des textes du Code civil si ce n'est dans l'hypothèse très rare de la perte de la chose.

Avec la loi d'exception, il aura eu beau promettre et signer qu'il renonçait à l'avance au bénéfice de révision, il y a selon nous bien des chances pour que l'intervention législative l'ait délié de ses engagements.

Ainsi que d'oppositions entre ces deux textes.

Nous venons de les voir quant à la lettre.

Plaçons-nous maintenant quant aux considérations qui ont présidé à la rédaction de ces textes.

La loi nouvelle n'a que faveurs pour le fermier, et les longs débats qui ont précédé le vote, n'ont fait chaque jour que de rendre plus douce au preneur la route à parcourir. Il n'est pour s'en rendre compte, que de relire ces paroles de M. Morand, son rapporteur au Sénat : « On me dit : « Vous êtes l'homme de toutes les concessions. Chaque fois que vous montez à la tribune, vous abandonnez du terrain. » Cette loi semble avoir pour crainte dominante de n'avoir pas accordé assez.

A l'inverse, c'est le bailleur que les anciens textes paraissent redouter de laisser sans garanties suffisantes. Ils essaient, semble-t-il de réduire par tous les moyens l'application du principe découlant de la nature du bail, au point qu'eux, juristes post-révolutionnaires, arriveront, nous l'avons vu, à des solutions moins libérales que celles de certains Parlements de l'Ancien Régime.

Les auteurs du Code s'empressent d'ailleurs, ce que nous avons critiqué plus haut, de rendre leur protection pratiquement illusoire, en permettant au fermier d'y renoncer.

Ils donnent l'impression d'avoir voulu faire quelque chose en faveur du fermier parce que la tradition, les solutions romaines et canoniques leur commandaient d'agir ainsi. Mais ils semblent s'être aussitôt effrayés de paraître porter atteinte au droit sacré de propriété. L'atteinte était cependant bien minime puisqu'elle n'était que l'application d'un principe juridique. De telles atteintes aux contrats sont non seulement supportables mais sont de plus commandées par l'équité.

Voici quelles nous ont paru être les principales oppositions qui divisent les textes du Code civil et la loi de 1933. On nous dira : mais il y manque la principale : pour accorder une remise au fermier, le Code n'envisage que la quantité de la récolte alors que la loi nouvelle est basée sur la baisse profonde des cours des produits.

Telle n'est pas notre opinion. Sur ce point, les articles du Code civil et la loi du 8 avril ne sont pas opposés mais complémentaires. Les auteurs du Code et les juristes qui les ont précédés ne pouvaient prévoir que les risques qu'ils avaient sous les yeux. Les aléas de l'agriculture étaient alors uniquement les mauvaises récoltes causées par les cas fortuits. S'il y avait de temps à autre une récolte exceptionnelle, les cours fléchissaient, mais la quantité plus grande compensait la baisse. Une chute profonde et durable des cours, telle celle que nous traversons aujourd'hui, était impossible. Les pays européens tous à population dense étant seuls producteurs, la récolte limitée en quantité par l'étendue même des terres à cultiver, était toujours assurée de larges débouchés. Si les écrits des physiocrates témoignent d'une mévente du

blé sous l'Ancien Régime, ce n'est pas à la surproduction qu'ils s'en prennent puisqu'ils veulent développer la production agricole, mais à une mauvaise organisation administrative et commerciale.

Pour les auteurs du Code et leurs prédécesseurs, le risque en matière agricole était la disette. Plusieurs bonnes récoltes successives pouvaient faire fléchir les cours mais jamais dans des proportions catastrophiques pour le fermier.

Ils ont donc protégé le fermier contre la mauvaise récolte, seul risque connu d'eux et ainsi leur protection était logique et suffisante.

Mais, autres temps autres maux. Aujourd'hui, par suite de l'économie mondiale où nous vivons, en raison de la facilité sans cesse accrue des moyens de transports, il résulte que les marchés agricoles sont désormais l'objet de fluctuations absolument inconnues autrefois, allant, après des hausses vertigineuses, jusqu'à faire baisser les produits au-dessous de leur coût de production.

C'est là un risque nouveau que les auteurs du Code n'avaient pu raisonnablement prévoir et qui nécessite pour la protection du fermier, non seulement la prise en considération de la quantité de la récolte, mais aussi des prix de vente des produits.

Si les greniers pleins manquent d'acheteurs à un prix ne couvrant pas les frais de production, le fermier ne sera guère plus avancé pour payer son propriétaire que si ses greniers étaient vides.

Avec l'évolution des circonstances économiques, les textes du Code révélaient un lacune que la loi du 8 avril 1933 est venue combler temporairement en

réadaptant pour un temps le taux des fermages aux conditions du marché des produits.

Nous ne voyons donc ici aucune opposition entre les anciens textes et la nouvelle loi mais au contraire une coopération.

Et à quoi coopèrent ces deux dispositions législatives ? Mais à la poursuite de leur but commun qui est le rétablissement de l'économie du bail à ferme par le maintien de l'équilibre entre le taux du fermage et le taux des produits que l'exploitant peut retirer de la ferme qui lui est confiée, tant en quantité qu'en valeur.

C'est là la loi à la fois économique et juridique du bail à ferme.

La loi économique car sans cet équilibre nécessaire, le bail ne peut subsister longtemps. En cas de baisse profonde des produits ce sera la ruine du fermier à brève échéance. En cas de hausse trop forte des produits agricoles, les charges de la propriété conditionnées elles-mêmes par le coût de la vie, suivront la hausse des produits agricoles et rendront le propriétaire incapable de pourvoir à l'entretien normal du domaine et d'en acquitter les impôts.

L'un et l'autre ne tarderont donc pas à se tourner vers le législateur pour lui demander de prendre des mesures adéquates.

Et c'est là aussi la loi juridique du bail à ferme.

Le bail à ferme est un contrat synallagmatique, c'est-à-dire, d'après Planiol, « supposant des prestations réciproques : chacune des parties n'entendant se lier qu'en considération de l'avantage que l'autre

doit lui procurer » (1). Dans l'esprit des parties, lors de la conclusion du contrat, il y avait équivalence nécessaire entre les prestations échangées puisque le bail est un contrat à titre onéreux. C'est cet équilibre qui a déterminé les parties à contracter. Il a été la cause déterminante de leurs engagements et il en constitue l'élément essentiel. Comme l'a écrit M. Maury, dans sa très intéressante thèse sur la *Notion d'Équivalence en Droit Français* (t. I, p. 33) : « La cause c'est l'équivalent voulu. » Et M. Maury cite ce passage de MM. Picard et Prudhomme (2) : « Le contrat synallagmatique implique par sa nature un équilibre de droit et de fait entre les deux obligations essentielles. »

Pothier qui, en matière de vente, accordait l'action en révision pour lésion à l'acheteur comme au vendeur, la justifiait ainsi : « L'équité doit régner dans les conventions : d'où il suit que dans les contrats intéressés dans lesquels l'un des contractants donne ou fait quelque chose pour recevoir quelque autre chose comme le prix de ce qu'il donne ou de ce qu'il a fait, la lésion que souffre l'un des contractants quand même l'autre n'aurait recours à aucun artifice pour le tromper est, seule, suffisante pour rendre ces contrats viciés. Car l'équité cesse dès que cette égalité est blessée » (3).

Or, n'avons-nous pas vu que dans son rapport au Tribunal, le Tribun Mouricault soutenait que le bail

(1) PLANIOL-RIPERT, *op. cit.*, t. II, n° 1039, 1°.

(2) PICARD et PRUD'HOMME : *De la résolution judiciaire pour inexécution des Obligations* (*Revue Trim. dr. civ.* 1912, p. 61).

(3) POTHIER, *Obligations*, n° 33.

à ferme « s'analyse en une vente de fruits futurs laquelle ne se réalise qu'autant que des fruits viennent à naître et à former la matière du contrat » (1). Ces fruits sont la contreprestation du bailleur qui a loué au preneur une chose frugifère. « Les fruits doivent être l'équivalent du prix de la ferme » nous dit le Tribun Jaubert, dans les travaux préparatoires du Code (2). Il faut, sauf le cas de faute de sa part, que le preneur obtienne de la chose louée une récolte qui, soit en quantité, soit en valeur, soit suffisante pour équilibrer sa propre prestation. Autrement il y a lésion, lésion objective puisqu'elle est le résultat de cas fortuits ou d'événements imprévus et que l'on ne pouvait éviter, et l'équité exige qu'un texte de loi intervienne pour rétablir l'équilibre que les circonstances défavorables ont rompu si le bail ne porte en lui-même un remède à la situation.

Tel est le grand point commun des articles 1769 du Code civil et de la loi du 8 avril 1933 : même but et même fondement. Il y a certes entre les deux dispositions des différences importantes dans l'application, mais l'esprit, comme nous l'avons dit dans notre introduction, reste le même.

Et ce qui est la preuve à nos yeux du fondement commun des deux textes, tel que nous l'avons analysé ci-dessus, c'est que l'un et l'autre, dès lors qu'ils entrent en application prévoient le rétablissement complet de l'équilibre du contrat. Le fermier qui invoque l'article 1769 obtient une remise de fermage

(1) FENET, t. XIV, p. 336, déjà cité.

(2) FENET, t. XIV, p. 354, déjà cité.

proportionnelle à la perte de récoltes subie. De même, le fermier qui bénéficie de la loi du 8 avril 1933 obtient ou la rupture du contrat, elle aussi sanction de la lésion, ou le rajustement de son fermage à la valeur locative équitable.

Basés sur l'imprévision, ces deux textes eussent, conformément aux principes admis en droit français, laissé supporter au fermier la portion prévisible de l'aléa.

C'est pourquoi l'article 1769 a souvent été invoqué au cours des débats qui ont précédé le vote de la loi du 8 avril 1933.

C'est ainsi que, lors du premier exposé que fit au Sénat M. Morand, du projet qui devait aboutir à la loi du 8 avril, nous relevons dans son discours le passage suivant :

« Et puis, il faut bien le dire, cette théorie d'équité n'est pas si anormale qu'on pourrait le croire puisque nous la trouvons en germe dans cet article 1769 que je citais tout à l'heure, qui prévoit lui-même le cas où des insuffisances de récoltes surviendront, et donne justement au fermier dans ce cas-là un droit de diminution de son prix de fermage.

Par conséquent, c'est le principe de justice qui se trouve inscrit dans le Code. (Déb. parl. Sénat, 1932, p. 1174).

Et plus loin, M. Morand nous apprend qu'il venait d'être saisi d'une proposition de loi de M. le Sénateur Lugol (futur rapporteur de la proposition de loi sur la propriété culturale), qui « consiste précisément à trouver la solution de la question qui nous est soumise, non dans des nouveaux textes législatifs, mais

dans un paragraphe supplémentaire étendant l'application de l'article 1769 aux circonstances économiques particulières résultant de variations exagérées des prix ».

Sans doute cette façon d'agir a-t-elle été abandonnée parce que l'on voulait faire vite, et que sur une question aussi délicate, il est plus facile de procéder par voie de disposition exceptionnelle et temporaire que de mettre sur pied un texte permanent. Mais nous citons ces lignes afin de montrer que nous ne sommes pas les seuls à partager l'opinion que nous venons de soutenir.

Nous la consoliderons d'ailleurs, en terminant notre chapitre, par l'autorité du passage suivant emprunté à M. Voirin (*op. cit.*, p. 230). M. Voirin, après avoir sur la foi des déclarations officielles, admis provisoirement l'imprévision comme fondement de la loi du 8 avril, ajoute :

« Mais n'y a-t-il pas en outre une raison spécifiquement rurale, justifiant de plus fort l'intervention du législateur ? Les fermages représentent tout à la fois le prix du travail ancien qui se trouve incorporé au domaine et qui l'a rendu productif, et le prix des fruits que le preneur actuel retirera du domaine pendant le temps de sa jouissance, de sorte que les fermages sont une sorte de prélèvement sur les produits de la ferme. Si donc la récolte est détruite par force majeure (étant encore sur pied), il y a lieu à réduction du prix du bail dans les conditions des articles 1769 et suivants du Code civil. Ces textes il est vrai, ne prévoient que des pertes sur les quantités des récoltes et non pas des pertes sur les valeurs, sur les cours,

Mais l'effondrement des cours des produits agricoles ne détruit-il pas l'équilibre du contrat comme le ferait la perte fortuite d'une partie de la récolte ? La proportion entre le fermage et la récolte se trouve également faussée : le fermage fixé en espèces représentait le prix d'une partie de la récolte en nature. Que les cours s'effondrent ou que la récolte soit en partie perdue, le résultat est identique, dans l'un ou l'autre des cas le fermage devient excessif ; la cause en vertu de laquelle il est dû défaille partiellement.



CONCLUSION

L'idée dominante qui se dégage de notre étude, est la nécessité absolue de maintenir le taux du fermage en corrélation avec les cours et la quantité des produits récoltés par la ferme même.

Mais comment arriver à ce résultat alors que, comme l'écrit M. Lucien Romier, « depuis la guerre, nous vivons sous le signe constant de l'instabilité en tout et pour tout, qu'il s'agisse des monnaies ou des lois, du cadre de notre existence ou de l'échelle des valeurs » (1).

Et cependant l'avenir de l'Agriculture française exige une prompt solution de ce problème. Voici la seconde fois, qu'en l'espace de six années, le prix des baux à ferme est modifié par voie d'autorité. Il est temps que ces mesures d'exception cessent et qu'une législation permanente vienne établir un statut du bail à ferme adapté aux nouvelles conditions économiques.

Au temps de la crise du franc, on avait essayé d'assurer la stabilité des fermages par deux groupes de clauses de sauvegarde : d'une part, les clauses basées

(1) Lucien ROMIER, *La disgrâce du Capitalisme*, II ; *L'impossible équilibre* ; *Revue des Deux-Mondes* du 1^{er} mars 1933, p. 112

sur l'or ou sur des valeurs or (devises étrangères, coupons rente 4 % 1925), d'autre part, les clauses de paiement de fermages en denrées et en valeur-denrées (1).

Outre que les premières seraient conformément à la jurisprudence certainement annulées au cas de rétablissement du cours forcé, et même d'une validité douteuse sous le régime de la loi du 25 juin 1928 pour des paiements entre nationaux, ces clauses ne présenteraient aucune utilité dans une crise semblable à celle que nous traversons puisque comme nous l'avons montré, l'instabilité se caractérise par une hausse formidable du pouvoir d'achat de l'or. La solution ne peut donc être recherchée de ce côté.

C'est donc vers les baux prévoyant des fermages payables en denrées ou en valeur-denrées, que nous devrons, pour partie au moins, nous orienter.

Mais, dira-t-on, ces baux ont été déclarés révisables par la loi du 8 avril 1933 comme étant paraît-il, lésionnaires pour les fermiers.

Sans doute, certains prévoyaient-ils des redevances excessives, mais c'est à notre avis, une lourde faute du législateur de s'être laissé aller à atteindre, sans distinction aucune, des stipulations qui seules pouvaient actuellement assurer dans le bail à ferme la sauvegarde tant des deux parties que de l'intérêt général de l'agriculture. La majorité des Chambres d'agriculture avait montré une autre compréhension du pro-

• (1) Cf. Léon MOULIÈRE, *De l'influence de la situation économique moderne sur les modalités de paiement des fermages*, thèse, Rennes 1929, p. 9 et s. q.

blème en demandant au Parlement d'exclure les baux en nature du cadre de la loi.

En effet, si l'on s'en tient aux précédents législatifs, quel est l'unique moyen pour les parties de soustraire un bail à ferme à une révision éventuelle par voie d'autorité ? C'est de réduire ce bail à une durée inférieure à trois ans.

Est-ce là ce que le Parlement a voulu, alors que tout le monde est d'accord pour proclamer les néfastes effets des baux à court terme ?

Quel intérêt un fermier peut-il prendre à une exploitation où il est comme l'oiseau sur la branche ?

Il cherchera par tous les moyens à profiter de son séjour pour réaliser le maximum de profits avec l'effort le plus minime. A quoi bon améliorer pour qu'un successeur en profite ? Il ne fera, comme on l'a si bien dit, que « sucer » la terre, pour gaspiller ensuite en frais de déménagement le piètre bénéfice qu'un pareil procédé lui aura laissé.

Vingt ans de cette politique à courte vue amèneraient la ruine de l'agriculture française. C'est pourquoi il importe de réagir au plus tôt contre cette funeste tendance.

La loi de 1933 avait un premier moyen de faire quelque chose en faveur des baux en nature : c'était de n'admettre pour tous les baux à redevance en nature stricto sensu ou à fermages variables, qu'un seul droit pour le fermier : la résiliation à la fin de l'année suivant celle en cours avec maintien jusqu'alors du fermage prévu au bail. Cette solution, tout en respectant l'intérêt général de l'agriculture, était équitable, puisque, quelle que fût la rigueur du

bail, le fermier s'était toujours trouvé, depuis 1929, avec de tels contrats, dans une situation meilleure que s'il eût été astreint à une redevance fixe.

Puis il fallait de suite mettre sur le chantier une réforme de la législation des baux ruraux tendant à montrer nettement aux parties que le législateur voyait en des baux en nature bien établis, le seul remède à l'insécurité actuelle.

Nous avons dit plus haut que si les pouvoirs publics avaient tiré de la crise agricole de la fin du xix^e siècle l'enseignement qu'elle comportait, nous n'aurions pas eu à déplorer deux lois d'exception en cette matière.

Il suffit pour cela de lire les ouvrages contemporains traitant des remèdes à apporter à la crise.

C'est M. Lecouteux, économiste rural, qui écrit en 1889 : « le fermage à prix fixe... fut possible dans le temps où le prix moyen du blé se maintenait à un certain taux rémunérateur pendant neuf ans, durée généralement admise pour les baux à ferme.

Il cesse d'être applicable à la situation économique où le prix du blé tombe trop bas pour que le fermier mette comme on dit les deux bouts ensemble, c'est-à-dire ne produise pas à perte » (1).

C'est dans Leroy-Beaulieu que nous lisons : « l'incertitude où se trouvent les fermiers, sur le prix du blé, non pas seulement en temps de disette, ce qui a toujours été le cas, mais en temps normal, l'impossibilité pour eux de faire des calculs même approximatifs sur le prix probable de telle ou telle denrée dans cinq ou dix ans, dans quinze ans, est un grand

(1) LECOUTEUX, *Cours d'Economie rurale*, t. II, p. 32.

obstacle au fermage tel qu'il a fonctionné pendant la plus grande partie de ce siècle. Il est possible, parfois même très aisé, d'obvier à cet inconvénient. Il suffit de stipuler dans le bail une échelle mobile du fermage en argent, suivant les prix moyens qu'atteindront chaque année tel ou tel produit qui forme la base de chaque exploitation » (1).

M. Auguste Olivier en 1899, démontrant les heureux effets de semblables stipulations, propose que « l'État accorde des modérations d'impôts pendant les mauvaises années, aux propriétaires fonciers qui auraient inséré cette clause dans leurs baux » (2).

Si nous remontons plus haut, nous verrons que, dès le milieu du XIX^e siècle, l'économiste anglais Mac Culloch avait trouvé la stabilité des fermages « dans la fixation d'une rente payable en une certaine quantité de produits que l'on aura la faculté de convertir en argent au prix courant du jour » (3).

Afin d'éviter les inconvénients de l'application excessive d'une telle formule dans les années de disette ou dans les années d'abondance, Mac Culloch préconisait de la tempérer par la fixation d'un maximum et d'un minimum de fermages, de façon que la somme à payer au propriétaire ne s'élève pas au-dessus d'un certain maximum et par contre ne descende pas au-dessous d'un certain minimum (4).

(1) Paul LEROY-BEAULIEU, *Traité d'Economie Politique*, t. II, p. 27.

(2) A. OLIVIER, *op. cit.*, pp. 69 et 70.

(3) Mac CULLOCH, *Principes d'Economie Politique* (Trad. Paris 1863), t. II, p. 163.

(4) Cf. MOULIÈRE, *thèse précitée*, p. 69.

Dans son historique des clauses de paiement des fermages en denrées ou en valeur-denrées, M. Léon Moulière dans sa très intéressante thèse précitée, rappelle que sous la Révolution, il fut fait, même en matière législative, un large emploi de la clause de paiement en denrées et en valeur-denrées (*op. cit.*, p. 86 et s. q.).

Il signale même que pour remédier à la dépréciation monétaire résultant au xvi^e siècle de l'afflux en Europe des métaux précieux du Nouveau Monde, une ordonnance du Parlement de Paris en date de 1535 prescrivit que « dorénavant tous les baux à ferme des terres labourables seront faits à grain et non à prix d'argent » et ordonna de plus la conversion en baux à grain des contrats à prix d'argent alors en cours.

On voit donc que les textes sur la révision des baux ruraux ne datent pas d'hier, mais on peut aussi remarquer que la solution préconisée pour assurer l'équilibre a toujours été, soit un fermage en nature stricto sensu, soit un fermage basé sur la valeur des produits de la ferme.

A l'étranger les baux à fermage en nature sont, en Espagne et en Portugal d'un usage presque exclusif et tendant sans cesse à progresser. Ils sont pour cette raison réglementés spécialement par la loi d'une façon qui paraît très heureuse. (Cf. Moulière, *op. cit.*, p. 95 et s. q.).

Les baux avec fermages en valeur-denrées sont également et depuis longtemps fort employés en Ecosse à la satisfaction générale. (Cf. Olivier, *op. cit.*, p. 65).

Enfin au Danemark, le principe des baux à rente variable est appliqué d'une façon très large pour le plus grand bien des parties contractantes. Les prix sont fixés chaque année d'après une échelle appelée « la taxe du chapitre » obtenue par le calcul de la moyenne du prix du seigle, de l'orge, du blé et autres produits agricoles. Les renseignements sont adressés au premier magistrat du Comté ou du district par un délégué spécial nommé par les autorités locales de chaque circonscription de paroisse ou de justice de paix. Dans l'île de Jersey, les fermages sont en général déterminés d'une manière presque analogue (1).

Or, il est à remarquer que l'agriculture danoise est l'une des plus prospères qui soit au monde, et nos milieux agricoles s'en sont aperçus depuis quelques années en se voyant ravir par elle la presque totalité de leurs débouchés en Angleterre pour les produits laitiers et de basse-cour.

Donc le bail en nature ou à fermage en valeur-denrées a fait ses preuves et il est indiscutablement le seul procédé propre à maintenir d'une façon constante l'équilibre entre le fermage et les cours des produits de la ferme même, équilibre indispensable à une prospérité durable de notre agriculture.

Les baux en nature ont d'ailleurs trouvé tant à la Chambre qu'au Sénat de courageux défenseurs lors des débats qui ont précédé la loi du 8 avril 1933. Il nous plaît de citer ce passage du discours de M. Al-

(1) Cf. TANQUERAY : *Rapports entre le propriétaire et le fermier sortant*, thèse, Rennes 1925, p. 57.

bert Thibault défendant son contre-projet à la séance de la Chambre du 17 février 1933 (Déb. parl., 1933, p. 85), « je ne comprends pas pourquoi le Sénat a omis de suivre l'avis donné le 25 octobre dernier par l'assemblée des Chambres d'agriculture, suivant lequel les fermages en nature ne seraient pas révisés. En effet, je connais beaucoup de fermiers qui sont bien disposés à contracter des baux de ce genre. Il ne faut donc pas essayer de détruire ceux qui existent puisque le fermier et le propriétaire sont ainsi assujettis ensemble à la hausse comme à la baisse.

C'est pour cette raison que je viens demander à la Chambre de bien vouloir éviter la révision des baux en nature quelle que soit leur forme, à seule fin de respecter la liberté du fermier et du propriétaire ».

Au Sénat, c'est notamment M. Morand, rapporteur de la Commission de Législation, qui les défend en ces termes :

« Au point de vue moral, au point de vue psychologique, au point de vue agricole, au point de vue juridique, les baux en nature ne doivent pas être compris dans le champ d'application de la loi :

Au point de vue juridique, parce que la loi de 1927 (qui les excluait de la révision) nous crée un précédent, et que tout le monde ici se réclame d'une concordance entre la loi de 1927 et la proposition que nous soumettons à l'appréciation du Sénat.

Au point de vue moral, parce que l'union et la confiance entre les parties résulteront de la communauté d'intérêts plus grande, alors qu'avec les baux en argent, le propriétaire reçoit à une époque déterminée, une somme déterminée, sans avoir à s'inquiéter

de la prospérité, ni même de la situation agricole de l'exploitation affermée.

Enfin, au point de vue psychologique et agricole, le propriétaire sera fatalement incité à consentir des baux de longue durée, ce qui dans l'intérêt de l'agriculture me semble un avantage considérable. » (Déb. parl. Sénat, 1932, p. 1337).

Ces paroles pleines de bon sens, si elles n'ont pu entraîner l'opinion de la Haute Assemblée, ont du moins réussi à provoquer l'aveu suivant de M. Donon, rapporteur de la Commission de l'agriculture et principal défenseur de la thèse adverse : « Dans la pratique, il a été démontré que ces sortes de contrats ne donnaient pas tout à fait satisfaction. Mais je considère néanmoins qu'on pourrait les continuer en introduisant plusieurs denrées, de façon à éviter ainsi des charges excessives pour les fermiers en limitant les conséquences provoquées par les variations des cours. *C'est le meilleur moyen d'aboutir à un prix correspondant exactement à la valeur culturale*, sous la réserve que les quantités prévues ne soient pas excessives. » (Déb. parl. Sénat, 1932, p. 1337).

Qu'a-t-on reproché aux baux en nature ou à ferme en valeur-denrées actuellement en cours ?

Aux uns comme aux autres, on a d'abord fait grief de prévoir des redevances excessives qui par suite de la crise actuelle sont devenues insupportables pour le fermier.

Là, le remède est facile, il n'y aura qu'à diminuer le quantum des redevances. Des barèmes indicatifs pourraient sur ce point être établis par les Chambres d'agriculture suivant les régions, les divers modes de

culture et les rendements à l'hectare, afin de faciliter la passation de contrats équitables entre les parties.

On a d'autre part mis en avant le mauvais équilibre de ces contrats. La plupart n'envisageaient comme mode de paiement ou comme base de prix qu'une seule denrée au lieu du procédé logique et équitable de répartition entre les principaux produits de la ferme. Il apparaît ainsi que ces baux étaient bien plutôt conçus pour protéger le bailleur contre les risques de dépréciation monétaire que pour défendre le fermier contre les risques de fluctuations des cours des produits de la ferme. A l'emploi de l'étalon or considéré comme illicite, on avait substitué une denrée étalon quelconque plus ou moins produite par le domaine.

Il est évident qu'un bail conçu de la sorte contient un vice capital et que la condition primordiale d'un bail en nature ou à fermage en valeur-denrées devra être de se référer aux produits principaux de la ferme louée elle-même, et de répartir les quantités à fournir d'après l'importance respective de ces diverses productions dans les immeubles loués.

Il appartiendra aux parties de bien équilibrer leurs contrats à cet égard. Une réforme de la législation des baux ruraux devrait mettre ce point en particulière évidence par le refus de toute faveur aux contrats ne remplissant pas ces conditions. Le contrôle en serait facile par l'indication portée au bail de la nature de culture de chaque pièce de terre.

Là s'arrêtent les critiques faites aux baux à fermage payable par des redevances en nature effectivement livrées.

Ce procédé serait évidemment l'idéal si le propriétaire habitait dans le voisinage de l'exploitation et avait la compétence nécessaire pour négocier lui-même sa part de produits.

Mais comme ces conditions feront souvent défaut, cette modalité de fermage est condamnée à demeurer exceptionnelle et il nous faut plutôt envisager pour l'application pratique courante, le procédé du fermage en valeur-denrées.

Les débats de la loi du 8 avril 1933 très instructifs à cet égard, nous montrent que l'on a surtout reproché à la clause qui nous occupe, la discordance entre le cours des denrées tel qu'il résulte des prévisions du bail et le prix de vente effectivement obtenu par le fermier.

Beaucoup de baux par exemple déterminent le chiffre des redevances par les cours pratiqués à telle époque à la bourse du commerce de Paris ou au marché de la Villette. Il est évident que ce sont là des bases inexactes propres à éloigner le fermier de ce mode de contrat. Dans les cours ainsi pratiqués à Paris, sont compris des frais de transport, des commissions d'intermédiaires et autres majorations qui n'existent pas sur le marché voisin où la quasi-nécessité conduit l'exploitant à monnayer ses produits. Donc les cours des produits tels qu'ils se pratiquent dans l'arrondissement même où est située l'exploitation devront seuls être retenus.

D'autre part, on a dit, la plupart du temps, le fermier manquant de fonds de roulement ne peut attendre pour la vente de ses produits l'époque prévue au

bail pour la détermination du cours. Il en résulte ainsi généralement pour lui une perte importante.

A cela il est facile de remédier, en partie du moins, en prenant pour base des fermages non le cours à une certaine date, mais la moyenne des cours durant la période de jouissance correspondant aux fermages à déterminer.

A l'imitation du système danois, les Chambres d'agriculture nous paraîtraient chez nous particulièrement qualifiées pour établir trimestriellement et pour chaque arrondissement, les bases nécessaires au calcul des fermages en valeur-denrées.

Mais l'équilibre du bail à ferme peut encore être troublé par des variations profondes dans la quantité des produits de la ferme.

Le fermage en valeur-denrées est en effet déterminé d'après une quantité fixe de chacun des principaux produits de la ferme. Or, en année de disette générale, si l'on appliquait dans toute sa rigueur cette modalité de fermage, il pourrait en résulter pour le fermier une redevance excessive en raison d'une part du faible rendement des quantités récoltées et, d'autre part, des hauts prix pratiqués par suite de la disette même. A l'inverse, en période d'abondance, ce serait le bailleur qui, à sa redevance fixe, verrait appliquer les bas prix résultant de l'offre trop abondante et n'encaisserait par là même qu'un fermage inférieur à la valeur culturale, tandis que son fermier se rattrapant sur la quantité, aurait lui une année normale.

Notons tout d'abord que l'hypothèse est plus théorique que pratique car dans un pays à exploitations polyculturelles comme le sont en général les exploita-

tions agricoles françaises, il est infiniment rare que dans une même année, l'abondance ou la disette se généralisent d'une part à l'ensemble du pays pour faire varier les cours dans des proportions extrêmement sensibles, et d'autre part à l'ensemble des récoltes fournies par la ferme. C'est pourquoi, comme nous l'avons dit plus haut, il est indispensable que tous les principaux produits de la ferme interviennent dans le calcul du fermage.

Néanmoins, un système bien conçu devant être à même de répondre à toutes les éventualités, il nous faut nécessairement envisager cette hypothèse.

La première solution qui vient à l'esprit est celle que nous avons mentionnée ci-dessus comme ayant été préconisée par l'économiste Mac Culloch. Elle consiste dans l'insertion au bail d'un maximum et d'un minimum de fermage au-dessus ou au-dessous desquels la redevance déterminée par le cours des denrées ne saurait aller.

Mais quel bon argument en faveur d'une révision par voie d'autorité constituerait au cas de crise l'établissement de semblables limites. Le minimum serait toujours représenté comme supérieur à la valeur locative équitable.

Ce n'est pas là, croyons-nous, qu'il faut chercher des tempéraments aux excès éventuels du système de fermage en valeur-denrées.

Le remède nous paraît plutôt devoir être cherché dans un aménagement à cette fin des articles 1769 et suivants du Code civil.

Ces textes devraient tout d'abord, comme maintes fois la chose a été proposée, être rendus d'application

obligatoire en interdisant aux conventions particulières d'y déroger. Nous avons reconnu que le principe de l'article 1769 était de l'essence même du bail à ferme. La logique commande donc que l'on ne puisse en éluder l'application.

Mais, dans notre système de fermage en valeur-denrées, les dispositions de l'article 1769 pourraient selon les circonstances, être invoquées aussi bien par le bailleur que par le preneur.

Au cas d'événements fortuits ou de mauvaise récolte générale entraînant pour le preneur, d'après les stipulations du bail, un fermage trop élevé eu égard aux produits réellement récoltés par lui dans l'année, le preneur pourrait invoquer les dispositions légales, sauf bien entendu le cas de faute de sa part.

En sens contraire, au cas de fléchissement important des cours par suite de récoltes très abondantes permettant au fermier de se rattraper sur la quantité, le bailleur aurait la faculté de faire appel au texte envisagé.

Un quantum de variation de moitié par exemple, par rapport à la quantité de la récolte moyenne, serait fixé par la loi pour ouvrir l'action à l'une ou à l'autre partie.

Et pour trancher la question rapidement et à peu de frais, il serait fait simplement appel à deux experts agricoles de l'arrondissement, choisis l'un par le propriétaire, l'autre par le fermier, lesquels au cas de désaccord choisiraient un tiers arbitre qui statuerait définitivement. Bien entendu, chaque année emporterait avec elle, comme on le disait autrefois, « son cas fortuit et son rabais » ou inversement, sans qu'il

soit question de compensation à fin de bail. Il faut en cette matière des solutions rapides.

La chose serait en somme réglée comme le sont d'une façon générale les expertises de sortie de ferme, c'est-à-dire sans procédure et sans grands frais.

L'intervention des experts serait d'ailleurs assez rare puisqu'il faudrait pour la provoquer des variations de moitié au moins en quantité sur l'ensemble de la récolte de la ferme par rapport à une année moyenne.

Elles ne pourraient ainsi apporter aucun trouble sérieux dans les bonnes relations nécessaires entre bailleur et preneur. Les parties comprendraient vite que de telles dispositions basées uniquement sur l'équité ne font que répondre à leur intérêt commun.

Une telle réglementation s'inspirerait d'ailleurs des dispositions de la législation espagnole relative au bail avec paiement en denrées.

Elles nous ont paru heureuses et tenir compte de cette idée d'association qui est la base du contrat de bail à ferme. C'est pourquoi nous avons eu l'idée qu'elles pourraient être, avec quelques modifications, avantageusement employées dans notre système de fermages en valeur-denrées (1).

Il nous semble qu'ainsi conçu, et en tenant compte des diverses observations que nous venons de présenter, un bail à ferme serait susceptible, autant que faire se peut, de maintenir automatiquement le parallélisme commandé par l'équité entre la valeur du fermage et celle de la récolte.

(1) Cf. MOULIÈRE, *op. cit.*, p. 96.

Ajoutons, et ce n'est pas un mince avantage, que la licéité des clauses de paiement du fermage en valeur-denrées a été formellement reconnue par la Cour de cassation même dans des contrats passés sous l'empire du cours forcé (1).

Mais, nous dira-t-on, tout ce système est compliqué et pourquoi, puisque son but est d'éviter les révisions de fermages par voie d'autorité, ne pas recourir tout simplement au bail à colonat partiaire qui dans son application normale n'a pas été atteint par la loi du 8 avril 1933 ?

A cela nous répondrons que le métayage présente d'abord les inconvénients du fermage en nature à redevances effectivement livrées.

Qu'en outre, aux termes de l'article 5 de la loi du 18 juillet 1889, le bailleur a, en matière de colonat partiaire « la surveillance des travaux et la direction générale de l'exploitation ».

Tout cela exige la présence fréquente du bailleur et aussi chez lui une compétence particulière que tout propriétaire foncier ne possède pas.

De plus, le métayage est condamné d'une façon générale par tous les économistes comme un obstacle au progrès des méthodes de cultures et à l'amélioration du rendement (2). Il doit d'ailleurs, de l'avis unanime, être réservé aux exploitations moyennes de 20

(1) Cass. req., 18 fév. 1929, D. H. 113 ; Cass. req., 18 mars 1929, D. H. 202.

(2) Cf. OLIVIER, *op. cit.*, p. 12 ; GIDE, *Cours d'Economie Politique*, p. 586.

à 70 hectares, à l'exclusion de celles inférieures ou supérieures à ces chiffres (1).

Ce n'est donc pas le métayage qui peut nous donner la solution.

Elle doit, nous semble-t-il, bien plutôt être recherchée dans la formule que nous avons préconisée, mais le hic est de la faire adopter par les parties.

C'est pourquoi nous serions désireux de voir intervenir une législation en ce sens réglementant les baux avec fermages en valeur-denrées.

Le fait même de cette législation serait de la part du législateur une reconnaissance tacite de l'erreur faite par lui en n'exceptant pas ces baux de la révision. Il y aurait ainsi plus de chances pour qu'une loi à venir ne les atteigne plus.

Cela inciterait déjà les parties à en user. Mais ensuite, pour en généraliser l'emploi, nous serions heureux de voir une loi établir le cadre d'un bail de ce genre, type bien étudié et bien équilibré, et promettre à ceux qui l'adopteraient, d'importantes faveurs fiscales. Telles par exemple la gratuité d'enregistrement (le fermier y serait sensible puisque généralement le coût de la formalité lui incombe) et de plus une réduction importante de l'impôt foncier en faveur du propriétaire et de l'impôt sur les bénéfices agricoles en faveur du fermier. On pourrait d'ailleurs compenser en partie ces pertes de recettes par une majoration des droits d'enregistrement des baux ruraux à court terme, particulièrement néfastes à l'intérêt général de l'agriculture.

(1) Cf. MOULIÈRE, *op. cit.*, p. 74.

Le moment pour une telle réforme serait particulièrement favorable alors que fermiers et propriétaires, actuellement aux prises avec les difficultés de la loi du 8 avril, sont en train de goûter les joies de la révision par voie d'intervention législative.

Si l'on était seulement assuré que cette loi fût la dernière sur ce point. Mais l'exemple des loyers d'habitation ne prouve que trop que le législateur, une fois entré dans la voie des lois d'exception, ne se limite pas facilement. On a déjà en 1927 au Sénat et en 1932 à la Chambre, envisagé la révision triennale obligatoire des baux à ferme à la demande de l'une des parties, au cas de changement de plus d'un quart dans la valeur locative.

Ce serait instituer la chicane en permanence entre bailleurs et fermiers, réduire à néant le peu qui demeure du respect dû aux contrats, et favoriser toutes les imprévoyances.

Des remèdes amiables existent en matière de baux à ferme à l'instabilité que nous traversons. Nous avons voulu essayer de contribuer à les trouver.

Puisse le législateur se convaincre que ce ne sont pas les lois d'exception qui rétabliront la confiance mutuelle entre propriétaires et fermiers.

Et qu'il se souvienne surtout des belles paroles prononcées par M. Morand à la tribune du Sénat le 21 mars 1933 : « Au point de vue agricole, toutes les fois que le propriétaire et le fermier ne s'entendent pas, c'est suivant une formule très juste, la terre qui paye : la culture est moins bonne, car le propriétaire mécontent ne satisfera pas aux aménagements, aux améliorations qu'il ferait s'il se trouvait en présence d'un

fermier avec lequel il est d'accord ; de son côté le fermier demandera à la terre le plus de rendement possible avec le minimum d'efforts possible. Ainsi la terre paiera parce que, si vous avez des bras pour la cultiver, vous n'aurez plus les cœurs. Or, tout travail demande non seulement un effort matériel, mais encore un effort sentimental sans lequel il n'y a pas de bons résultats ».

Caen, le 25 novembre 1933.

Vu : *Le Professeur, Président de la Thèse,*
H. LEMONNIER.

Vu : *Le Doyen,*
H. NEZARD.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Caen, le 27 novembre 1933.

Le Recteur,
L. MAIGRON.

APPENDICE

Loi du 8 avril 1933

*autorisant au profit du fermier la réduction
des prix des baux à ferme*

(J. O. 11 avril 1933)

Article Premier. — Tout fermier qui aura conclu, entre le 1^{er} janvier 1924 et le 11 novembre 1932 inclus, pour une durée d'au moins trois ans, un bail à ferme dont le prix sera payable soit en argent, soit en nature, pourra, dans le délai de trois mois à partir de la promulgation de la présente loi, à peine de forclusion, demander, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au propriétaire de l'immeuble, objet du bail, la réduction du prix du fermage.

Art. 2. — Faute d'accord dans le mois qui suivra la demande, le propriétaire et le fermier comparaitront en personne à la requête de la partie la plus diligente, sur déclaration faite au greffe, devant le président du tribunal d'arrondissement, ou son délégué, où est situé le siège principal de l'exploitation. Ce magistrat convoquera les parties à son audience huit jours au moins à l'avance par lettre recommandée du greffier, avec avis de réception.

En cas de cession de bail ou de sous-location, le président prescrira la mise en cause de tous les intéressés qui devront être convoqués dans les mêmes formes et délais en vue de la tentative de conciliation.

Le magistrat procédera à la tentative de conciliation. Si celle-ci demeure infructueuse, deux experts seront dési-

gnés, choisis, l'un par le propriétaire, l'autre par le fermier, sur la liste des électeurs aux chambres d'agriculture du département ou sur la liste des experts agricoles du tribunal.

Les experts nommés auront pour mission de donner dans un rapport déposé au greffe du tribunal dans le délai d'un mois à dater du jour de leur désignation, leur avis sur la valeur locative actuelle de l'exploitation.

Les parties devront comparaître en personne devant le magistrat, sauf en cas d'empêchement de force majeure dûment constaté. Elles pourront se faire assister et se faire représenter par un avoué ou un avocat, régulièrement inscrit, dispensé de procuration.

Art. 3. — Dans le mois qui suivra le dépôt du rapport des experts au greffe du tribunal, les parties seront convoquées huit jours au moins à l'avance devant le président du tribunal qui sera à nouveau chargé de les concilier.

A défaut d'entente, ou en cas de non-comparution de l'une des parties, le président rend une première ordonnance fixant le prix du fermage.

Il ajourne les parties à quinzaine, sur nouvelle convocation qui leur sera adressée pour faire connaître leur acceptation.

Si lors de cette nouvelle comparution, les parties déclarent accepter, le président en dresse procès-verbal.

Si le nouveau prix n'est pas accepté, le président, à la requête de l'une des parties, prononcera la résiliation du bail et mentionnera dans son ordonnance la date de sortie.

Cette résiliation ne produira effet qu'à la fin d'une période de deux années, outre l'année en cours.

Néanmoins, si les pépinières sont dominantes dans la ferme et principalement établies par le fermier, le juge pourra prolonger le délai de résiliation, sans toutefois que celui-ci puisse excéder cinq années.

Dans aucun cas, les délais accordés ne pourront dépasser la fin du bail.

Toutefois, le fermier aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de l'année qui suivra l'année en cours, à charge par lui d'en faire la déclaration au président du tribunal lors de la dernière comparution.

Le nouveau prix du fermage pour la fixation duquel le juge pourra tenir compte des sommes versées ou devant être versées depuis le 1^{er} janvier 1932 sera applicable à partir du jour de la demande du fermier.

Même si le refus d'accepter le nouveau prix provient du fermier, celui-ci aura droit à une indemnité à raison des dépenses faites par lui, avant la promulgation de la présente loi, pour les améliorations foncières des biens loués, effectuées avec l'autorisation écrite du propriétaire et compte tenu des usages locaux. En cas de désaccord, le montant de cette indemnité sera fixé par les tribunaux de droit commun. Cette indemnité sera égale au montant du dommage subi par le fermier, du fait qu'il n'aura pu jouir des améliorations par lui apportées au fonds pendant la période comprise entre la date de la résiliation et la fin normale du bail.

Les décisions rendues par le président du tribunal en vertu de l'article 2 et du présent article ne seront susceptibles ni d'opposition, ni d'appel. Dans la huitaine, elles seront notifiées aux parties par lettres recommandées.

Elles seront susceptibles de pourvoi en cassation. Ces pourvois seront formés au plus tard dans un délai de quinze jours francs à dater de la notification prévue à l'alinéa précédent, par déclaration au greffe du tribunal, et notifiés, à peine de déchéance, dans la quinzaine, par exploit d'huissier.

Dans la quinzaine de cette notification, les pièces seront adressées à la cour de cassation. Aucune amende ne sera consignée. Le ministère d'avocat ne sera pas obligatoire.

Ces pourvois seront portés devant la commission supérieure de cassation.

Art. 4. — Dans la quinzaine qui suivra la décision prononçant la résiliation, le fermier pourra, par déclara-

tion au greffe, renoncer à son action, le bail originaire devant, dans ce cas, se continuer sans modification de prix.

De même et dans les mêmes conditions de prix, et avant toute procédure, le fermier aura le droit de résilier son bail à l'expiration de l'année qui suivra l'année en cours. Sa demande devra être faite dans le délai d'un mois à dater de la promulgation de la loi, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Art. 5. — Aucune demande en réduction ne sera admise en ce qui concerne les baux définitivement expirés lors de la promulgation de la présente loi.

Art. 6. — Ne sont pas soumis à la présente loi les baux de chasse et de pêche, les baux à colonat partiaire qui ne comportent que le partage de produits agricoles.

Dans le cas où le bénéficiaire de la révision sera un fermier général, le métayer pourra éventuellement bénéficier du droit à réduction suivant la procédure prévue à l'article 2, paragraphe 2.

Art. 7. — Les dispositions de la présente loi sont applicables aux baux de mines, de carrières, d'étangs servant à l'élevage piscicole, d'établissements horticoles, de culture maraîchère, de culture de champignons.

Art. 8. — Les frais seront répartis par moitié entre les parties.

Art. 9. — Les conventions de réduction de fermage qui seront passées entre propriétaire et fermier seront dispensées des droits de timbre et d'enregistrement.

Art. 10. — Le procès-verbal de conciliation, prévu au paragraphe 4 de l'article 3, ou l'ordonnance prononçant la résiliation prévue au paragraphe 5 de l'article 3, seront dispensés des droits de timbre et d'enregistrement.

Art. 11. — La présente loi est applicable à l'Algérie.

Des décrets édicteront dans les colonies et pays de protectorat dépendant du ministère des colonies les dispositions qui pourront être nécessaires.

TABLE DES MATIÈRES

BIBLIOGRAPHIE	7
INTRODUCTION	13

PREMIERE PARTIE

LES TEXTES DU CODE CIVIL PROTÉGEANT LE FERMIER CONTRE LES RISQUES DE L'ENTREPRISE AGRICOLE	29
--	----

Chapitre I ^{er} . — JUSTIFICATION DE LA GARANTIE	29
---	----

Chapitre II. — CONDITIONS DE LA GARANTIE.	38
---	----

§ 1 ^{er} . — <i>Du cas fortuit</i>	38
---	----

§ 2. — <i>De l'époque de la perte des récoltes</i>	44
--	----

§ 3. — <i>De la quotité de la perte</i>	45
---	----

§ 4. — <i>De la compensation</i>	54
--	----

§ 5. — <i>Du montant de l'indemnité et de son règlement</i>	60
---	----

§ 6. — <i>Des cas où il n'y a pas lieu à remise de fermages</i>	61
---	----

DEUXIEME PARTIE

LA LOI DU 8 AVRIL 1933 « AUTORISANT AU PROFIT DU FERMIER LA RÉDUCTION DES PRIX DES BAUX A FERME »	69
Chapitre I ^{er} . — CARACTÈRES GÉNÉRAUX DE LA LOI. — SON FONDEMENT	71
Chapitre II. — ETUDE DE LA LOI DU 8 AVRIL 1933	77
§ 1 ^{er} . — <i>Le champ d'application de la loi</i>	77
§ 2. — <i>L'option laissée au fermier et la faculté de résilier avant toute procédure</i>	96
§ 3. — <i>La procédure de révision</i>	102
§ 4. — <i>Les diverses issues de la procé- dure de révision</i>	112
§ 5. — <i>Quel sera le fermage après l'ap- plication de la loi du 8 avril 1933</i>	122
§ 6. — <i>L'indemnité au fermier sortant</i>	130
§ 7. — <i>Les voies de recours</i>	139
§ 8. — <i>Les frais de l'instance et les exo- nérations fiscales</i>	140
§ 9. — <i>La clause de renonciation anti- cipée au bénéfice de la loi</i> ..	145

Chapitre III. — DIFFÉRENCES ET POINTS COM- MUNS DES ARTICLES 1769 ET SUIVANTS DU CODE CIVIL ET DE LA LOI DU 8 AVRIL 1933	149
---	-----

CONCLUSION	161
------------------	-----

APPENDICE : TEXTE DE LA LOI DU 8 AVRIL 1933.	181
--	-----

A. OLIVIER, IMPRIMEUR-EDITEUR

M. CARON, DIRECTEUR

34, RUE DEMOLOMBE — CAEN



